



PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 52.355.764/0001-01

Tipo ANBIMA: Multiestratégia – Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Código ISIN: BR0H6PCTF007

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/219, EM 26 DE JUNHO DE 2026*

***concedido pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada**

ADMINISTRADORA

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, São Paulo – SP

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

GESTOR

GV ATACAMA CAPITAL LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919, São Paulo – SP

CNPJ nº 40.888.143/0001-04

Oferta pública primária de distribuição, inicialmente, de 120.000.000 (cento e vinte milhões) de cotas da 4ª (quarta) emissão ("**Oferta**", "**Cotas**" e "**Emissão**") da classe única de cotas do **IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("**Fundo**"), todas nominativas e escriturais, de classe e série únicas, com valor unitário de emissão de R$ 1,00 (um real) ("**Preço de Emissão**"), já considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 160**") e da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668/93**"), conforme em vigor, totalizando a Oferta, inicialmente, o valor de:

R$ 120.000.000,00*

(cento e vinte milhões de reais)

("**Montante Inicial da Oferta**")

*já considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido)

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

O Preço de Emissão já compreende os custos estimados da Oferta, correspondente a R$ 0,0025 (vinte e cinco décimos de milésimo de real) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação, estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder (conforme definido abaixo), sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo, sendo certo, para fins de clareza, que qualquer remuneração devida ao Coordenador Líder no Âmbito da Oferta será custeada pelos investidores a título de Custo Unitário de Distribuição.

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 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("**B3**"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("**Fundos 21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. Os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário.

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**" e "**Convênio CVM-ANBIMA**", respectivamente). O processo de distribuição das Cotas não contará com outras instituições participantes para efetuar esforços de colocação das Cotas da Emissão junto aos Investidores.

A integralização das Cotas que forem realizadas mediante compensação de créditos devidos pela Classe, no âmbito da aquisição, direta ou indireta, do Imóvel-Alvo deverá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo, fora do ambiente administrado pela B3.

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/219, EM 26 DE JUNHO DE 2026.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 13 A 28.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

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

ADMINISTRADORA / COORDENADOR LÍDER

QI TECH

GESTOR

GV ATACAMA CAPITAL

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

sanca

ASSESSOR LEGAL

DALÓ TOGNOTTI ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 26 de junho de 2026.





(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 E SÉRIE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO 3

2.3. IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO 4

2.4. INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS 4

2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO 5

2.6. VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA 5

2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SÉRIE 6

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 7

3.1. EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE 9

3.2. INDICAR A EVENTUAL POSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS A QUAISQUER ATIVOS EM RELAÇÃO ÀS QUAIS POSSA HAVER CONFLITO DE INTERESSE, INFORMANDO AS APROVAÇÕES NECESSÁRIAS EXISTENTES E/OU A SEREM OBTIDAS, INCLUINDO NESSE CASO NOS FATORES DE RISCO, EXPLICAÇÃO OBJETIVA SOBRE A FALTA DE TRANSPARÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS PREÇOS DESTAS OPERAÇÕES 11

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 12

4. FATORES DE RISCO 13

4.1. EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR 15

5. CRONOGRAMA 31

5.1. CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA, DESTACANDO, NO MÍNIMO: 33

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 37

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 39

6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS 39

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) 39

6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO 39

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 41

7.1. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 43

7.2. DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO. 43

7.3. ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR 43

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 45

8.1. EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA 47

8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES 47

8.3. AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI APROVADA A OPERAÇÃO 48

8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO 48

8.5. DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA 50

8.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO 50

8.7. FORMADOR DE MERCADO 50
8.8. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO 50
8.9. REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO 50

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 53
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 55

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 57
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 59

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 61
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 63
11.2. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO, DISCRIMINANDO: 65

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 67
12.1. QUANDO OS RECURSOS FOREM PREPONDERANTEMENTE DESTINADOS AO INVESTIMENTO EM EMISSOR QUE NÃO POSSUA REGISTRO JUNTO À CVM: 69

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 72
13.1. REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO 74
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 74

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 76
14.1. DENOMINAÇÃO SOCIAL, ENDEREÇO COMERCIAL, ENDEREÇO ELETRÔNICO E TELEFONES DE CONTATO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 78
14.2. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS ASSESSORES (FINANCEIROS, JURÍDICOS ETC.) ENVOLVIDOS NA OFERTA E RESPONSÁVEIS POR FATOS OU DOCUMENTOS CITADOS NO PROSPECTO 78
14.3. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS AUDITORES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS 79
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 79
14.5. DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO 79
14.6. DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO 79

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 80

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 82
16.1. BASE LEGAL 84
16.2. HISTÓRICO DO FUNDO 84
16.3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA DE COTAS 84
16.4. OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO 84
16.5. EMISSÕES DE COTAS 85
16.6. RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, RETENÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 88
16.7. TAXAS DO FUNDO 89
16.8. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO 90
16.9. BREVE HISTÓRICO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO 91
16.10. ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR 91
16.11. ATRIBUIÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO 92
16.12. TRIBUTAÇÃO 92









ANEXO

ANEXO I	ATA DE ASSEMBLEIA GERAL QUE DELIBEROU A EMISSÃO E REGULAMENTO VIGENTE	99
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE	183
ANEXO III	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160	191
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160	197
ANEXO V	DECLARAÇÃO DE REGISTRO DO EMISSOR	203
ANEXO VI	INFORME ANUAL DO FUNDO	209





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SANCA GALPÕES
IMIGRANTES 4



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

A realização da Emissão e da Oferta, bem como seus termos e condições, foi aprovada, por unanimidade, por meio de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas da classe única do **IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 52.355.764/0001-01 ("**Fundo**"), realizada em 21 de maio de 2026 ("**Assembleia Geral**").

A versão vigente do Regulamento do Fundo foi aprovada, por unanimidade, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas da classe única do Fundo, realizada em 25 de junho de 2026, o qual consta do **Anexo I** deste Prospecto ("**Regulamento**").

As Cotas da Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, e coordenada pela **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 ("**Coordenador Líder**"), sob regime de melhores esforços de colocação.

O Fundo tem prazo indeterminado de duração.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/219, em 26 de junho de 2026**, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Resolução CVM nº 160, e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

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

A Administradora, o Gestor e o Fundo serão referidos, em conjunto, como as "**Ofertantes**".

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

2.2. APRESENTAÇÃO DA CLASSE E SÉRIE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO

As Cotas da Emissão: **(i)** são emitidas em classe e série únicas; **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma nominativa e escritural; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e **(vii)** são livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferem aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

Cada Cota da Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, observado o disposto na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 175**") e no Regulamento.

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

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

2.3. IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO

As Cotas da Emissão são destinadas a investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

No âmbito da Oferta não será admitida a subscrição de Cotas da Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11, de 11 de novembro de 2018, conforme alterada.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas da Emissão não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas da Emissão ao perfil do público-alvo da Oferta.

Adicionalmente, nos termos do Artigo 2º, XI, da Resolução CVM nº 160, poderão participar da Oferta: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor (conforme definido abaixo) e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, a Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário, ou por pessoas a eles vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(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 ("**Pessoas Vinculadas**").

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento e os termos de aceitação da Oferta apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM nº 160, e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no Artigo 56, § 3º da Resolução CVM nº 160.

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO.

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, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. Os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário.

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 o Gestor, sendo certo que os Investidores deverão (i) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; (ii) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e (iii) entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Documento de Aceitação, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

A **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 13.749, de 30 de junho de 2014, presta os serviços de escrituração das Cotas do Fundo ("**Escriturador**").

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação, observado que referidas Cotas somente passarão a ser negociadas na B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

A integralização das Cotas que forem realizadas mediante compensação de créditos devidos pela Classe, no âmbito da aquisição, direta ou indireta, do Imóvel-Alvo deverá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo, fora do ambiente administrado pela B3.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

As Cotas da Emissão têm o valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real) por Cota da Emissão, já compreendendo o Custo Unitário de Distribuição ("**Preço de Emissão**").

Adicionalmente, o Preço de Emissão já considera um custo fixo equivalente a 0,25% por Cota, correspondente a R$ 0,0025 (vinte e cinco décimos de milésimo de real) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), decorrentes da estruturação, coordenação e distribuição das Cotas, sejam estas taxas regulatórias, honorários de prestadores de serviços e remuneração do Coordenador Líder.

O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores e Cotistas a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação, estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo, sendo certo, para fins de clareza, que qualquer remuneração devida ao Coordenador Líder no Âmbito da Oferta será custeada pelos investidores a título de Custo Unitário de Distribuição.

Não obstante o direito de preferência na subscrição de novas Cotas pelos Cotistas, os Cotistas, nos termos da Assembleia Geral, por unanimidade e sem quaisquer restrições, dispensaram o direito ao exercício do referido direito de preferência.

2.6. VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), já compreendendo o Custo Unitário de Distribuição, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("Montante Inicial da Oferta").

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional, nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM nº 160.

Não será outorgada pelo Fundo 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 nº 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 110.00.000,00 (cento e dez milhões de reais), já considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 110.000.000 (cento e dez milhões) de Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SÉRIE

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 120.000.000 (cento e vinte milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

A Emissão de Cotas do Fundo é realizada em classe e série únicas.









3. DESTINAÇÃO DE 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

O Fundo tem por objetivo proporcionar a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes ao seu Patrimônio Líquido preponderantemente nos seguintes ativos ("**Ativos-Alvo**"):

(i) Direitos reais sobre o imóvel corresponde a um terreno com área de 162.968,37 m², situado no Bairro Alvarenga, altura do KM. 26 da Rodovia dos Imigrantes, em São Bernardo do Campo, SP, descrito na matrícula 55.859 do Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo ("**Imóvel-Alvo**");

(ii) Quotas ou ações de sociedade empresária;

(iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;

(iv) Letras Hipotecárias - LH;

(v) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;

(vi) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG;

(vii) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

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

(ix) Limitado a até 5% (cinco por cento) em Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de manutenção e liquidez mínima no Fundo.

Os recursos provenientes da Emissão serão aplicados no desenvolvimento de um centro logístico composto por galpões, com área total de 162.968,37 m², dos quais 60.830 m² correspondem à área locável, segregada em 19 módulos, localizado no Imóvel-Alvo, com o objetivo de gerar renda para o Fundo por meio de sua locação.

A aquisição dos Ativos-Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pela Administradora.

A Administradora pode, conforme instruções do Consultor Imobiliário, conforme o caso, em nome do Fundo, 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.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Anexos Normativos I e III da Resolução CVM nº 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 de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM nº 175.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nos Anexos Normativos I e III da Resolução CVM nº 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pelo Gestor 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 Resolução CVM nº 175.

O Fundo está autorizado a:

(i) adquirir e alienar ativos financeiros que, cumulativamente ou não: (a) tenham sido originados, estruturados, distribuídos pela, ou cujo devedor seja, Administradora e/ou Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; ou (b) tenham a Gestora, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pela Gestora, ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes;

(ii) adquirir, pela Classe do Fundo, cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pelo Gestor, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada; e

(iii) pela Classe do Fundo (a) realizar operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte do grupo econômico da Administradora ou da Gestora; e (b) adquirir ativos financeiros de renda fixa de responsabilidade da Administradora ou de sociedades do grupo econômico da Administradora.

A cada nova emissão, a Administradora poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora.

Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada nos Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em: **(i)** títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; **(ii)** moeda nacional; **(iii)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; **(iv)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; **(v)** cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e **(vi)** outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM nº 175 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "**Ativos Financeiros**").

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme o caso, e/ou à Administradora, desde que previamente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.

O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, em Ativos Financeiros, a seu critério, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor.

Caberá à Administradora, de acordo com as orientações do Consultor Imobiliário, relacionado aos Ativos-Alvo, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora no Regulamento, no Contrato de Consultoria e na legislação em vigor.

O Fundo, por meio da Administradora e conforme orientações do Consultor Imobiliário, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação do Imóvel-Alvo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos-Alvo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados do Fundo.

É vedado ao Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação.

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 FUNDO E SUAS COTAS NÃO POSSUEM RENTABILIDADE PRETENDIDA, BEM COMO NÃO HÁ QUALQUER RENTABILIDADE OU RECEITA MÍNIMA E/OU GARANTIDA EM RELAÇÃO AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS PELO FUNDO.

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

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 data deste Prospecto, pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário são diretores da **IMIGRANTES MONTEMOR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua Eduardo Saigh, nº 806, Alvarenga, CEP 09854-513, inscrita no CNPJ sob nº 44.441.950/0001-27 (“Imigrantes Montemor”), que tem como propósito específico a participação de forma direta ou indireta em um empreendimento imobiliário consistente de um condomínio de galpões logísticos de alto padrão a ser desenvolvido no Imóvel-Alvo, o qual consiste em Ativo-Alvo do Fundo.

Conforme Assembleia Geral, nos termos dos itens 7.1 e 12.4.(xiii) do Anexo Descritivo da Classe Única do Regulamento e nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, os Cotistas ratificaram, por unanimidade, que foram amplamente informados e que estão cientes e de acordo com a eventual situação de potencial conflito de interesses envolvendo a contratação do Consultor Imobiliário pelo Fundo.

Sem prejuízo, na data deste Prospecto, o Consultor Imobiliário e a Imigrantes Montemor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Os Ativos-Alvo que vierem a integrar o patrimônio do Fundo 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 Investimento prevista no Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário (conforme definida abaixo) e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

A assembleia geral de cotistas do Fundo é responsável por deliberar sobre as matérias específicas sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição de ativos em situação de conflito de interesses (“Ativos Conflitados”), será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento da Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definidos), conforme o caso, com recursos captados no âmbito da Oferta das Cotas, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

Para tanto, a Administradora e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de procuração que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura dos Documentos de Aceitação, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a referida aquisição (“Procuração”), nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo art. 31 da Resolução CVM nº 175. Não obstante a eventual aprovação da aquisição de Ativos Conflitados na Assembleia Geral de Cotistas, em caso de novas ofertas de Cotas, havendo alteração significativa no número de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo haverá a necessidade de ratificação das matérias aprovadas na Assembleia Geral de Cotistas, salvo se o Fundo disponibilizar todas as informações referentes à assembleia que deliberou sobre o conflito de interesses, com destaque, no material da nova oferta e,

ainda, se o Fundo tiver, previamente à realização de tal nova oferta, um significativo número de Cotistas e suas Cotas forem negociadas em ambiente de bolsa de valores.

As Procurações serão outorgadas de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados. Da referida procuração constará orientação de voto conferindo a possibilidade de o Cotista concordar ou não, bem como de se abster à aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Conflitados.

A Procuração será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto neste Prospecto, no Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.

Ainda, a Procuração não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que, havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido da Classe, poderá haver a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

Em que pese a disponibilização da Procuração, a Administradora e o Gestora incentivam e destacam a importância da participação dos Cotistas na assembleia geral de cotistas do Fundo que versem de hipóteses de conflito de interesse.

O outorgado não poderá ser a Administradora, o Gestor ou qualquer parte relacionada a eles.

A Procuração poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, **não sendo irrevogável ou irretratável**. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a Procuração mediante: **(i)** comunicação encaminhada por correio eletrônico para fii.adm@qitech.com.br; ou **(ii)** manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, via sistema disponibilizado pela Administradora. Em que pese a disponibilização da Procuração, a Administradora e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados, observado que desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade, conforme o caso, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 da Resolução CVM nº 175, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM nº 175.

Observada a seção 3.1 acima, os critérios a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição de Ativos-Alvo em situação de conflito de interesses são os seguintes ("Critérios de Elegibilidade"), devidamente aprovados, por unanimidade, em Assembleia Geral:

(i) corresponder a Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, Letra Hipotecária – LH, Letra de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG ou demais ativos financeiros que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e

(ii) ser indexados a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexados a CDI.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL, "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 17 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, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.

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 ALVOS DESCRITOS NESTE PROSPECTO OU DE OBSERVAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.





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 subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da Política de Investimento, a composição de Ativos-Alvo da carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, aos riscos abaixo, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR OU DE QUALQUER INSTITUIÇÃO PERTENCENTE AO MESMO CONGLOMERADO DA ADMINISTRADORA E/OU DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. NESSE SENTIDO, NO CASO DE PREJUÍZO NAS APLICAÇÕES DO FUNDO, OS COTISTAS SERÃO PREJUDICADOS, NÃO EXISTINDO MECANISMO EXTERNO QUE GARANTA A SUA RENTABILIDADE.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor e pelo Coordenador Líder com relação à materialidade de sua ocorrência, com base na probabilidade de sua ocorrência e na magnitude de seus impactos negativos, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, respectiva em relação à Oferta, ao Fundo, aos Ativos do Fundo, aos investimentos no Fundo, e à legislação aplicável, de acordo com a materialidade de sua ocorrência, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do Artigo 19, § 4º, da Resolução CVM nº 160.

O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO CONSTITUEM PROMESSA DE RENTABILIDADE E O COTISTA ASSUME OS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NO FUNDO, CIENTE DA POSSIBILIDADE DE EVENTUAIS PERDAS E EVENTUAL NECESSIDADE DE APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS NO FUNDO.

A RENTABILIDADE DAS COTAS NÃO COINCIDE COM A RENTABILIDADE DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO EM DECORRÊNCIA DOS ENCARGOS DO FUNDO, DOS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE OS RECURSOS INVESTIDOS E DA FORMA DE APURAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO.

(i) Riscos Relacionados a Política Governamental:

O Fundo desenvolverá 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 têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado 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 a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(ii) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos:

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais

brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(iii) Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países:

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(iv) Riscos de Liquidez:

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(v) Risco Proveniente do Uso de Derivativos:

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(vi) Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação:

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(vii) Risco Relativo à Concentração de Participação:

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(viii) Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo:

O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(ix) Risco de Concentração da Carteira do Fundo:

O Fundo concentrará seus recursos em um único Ativo-Alvo, notadamente em relação ao Imóvel-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(x) Propriedade das Cotas e não dos Ativos:

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xi) Risco de Pulverização:

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xii) Riscos do Prazo:

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xiii) Riscos Jurídicos:

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xiv) Risco de Potencial Conflito de Interesses:

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação

prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM nº 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) o Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Os Ativos-Alvo serão indicados pelo Consultor Imobiliário à Administradora do Fundo, onde serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários.

Pode haver Ativos-Alvo que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário ou à Administradora, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Adicionalmente, há Cotistas que são pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário, o que se enquadra em situação de potencial conflito de interesse. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Termo de Aceitação ou Boletim de Subscrição, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados na Procuração, conforme o caso, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pela Resolução CVM nº 175.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xv) Risco de 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 consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xvi) Risco Relacionado à Distribuição Parcial:

A Oferta poderá ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Inicial da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá cancelar a Oferta e os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta firmados pelos Investidores. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xvii) Risco Relativo a Não Substituição da Administradora:

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xviii) Riscos Associados à Liquidação do Fundo:

Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xix) 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 e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xx) Riscos Tributários:

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando 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, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do Artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. 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 sujeitas 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.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou

balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

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

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, 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. Ainda, eventuais alterações futuras na legislação tributária podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xxi) Risco Regulatório:

A legislação e a 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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos do Fundo, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xxii) Risco de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo:

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores 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 dos Ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xxiii) Riscos relativos à Aquisição dos Ativos-Alvo:

O Fundo poderá deter os Ativos-Alvo, o que inclui direitos relativos aos Ativos-Alvo. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos. O processo de análise *(due diligence)* realizado pelo Fundo nos Ativos pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativos pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos com

ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xxiv) Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros:

Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos que o Gestor considera adequadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xxv) Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor:

Os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos do Gestor para seleção e aquisição de Ativos serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo Gestor, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xxvi) Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo:

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xxvii) Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis:

A Administradora, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo Fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o Fundo poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao Fundo e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos imóveis, 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 ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que eles sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xxviii) Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção:

Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xxix) Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s):

Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação a abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, a Administradora conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xxx) Riscos Ambientais:

Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo;

(iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode 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. 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, arrendatários ou proprietários de Ativos 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, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários 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: Maior

(xxxi) Risco de Desapropriação:

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade (direta ou indireta) do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir 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 do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Imóvel ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xxxii) Riscos de Despesas Extraordinárias:

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, principalmente relativas aos imóveis, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

(xxxiii) 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 Montante Inicial 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, os termos de aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração de Participação” descrito abaixo. A Administradora, o Gestor 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xxxiv) Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas:

Os imóveis estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais a Administradora e o Gestor do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Ativos e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(**xxxv**) **Risco de governança:**

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei 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 Geral 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

(xxxvi) Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis:

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xxxvii) Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior:

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos 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 Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xxxviii) Risco de Aporte Adicional pelos Cotistas e Chamadas de Capital:

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos

adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Ainda, em caso de Cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela Administradora, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia Geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o Cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo Cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xxxix) Risco Imobiliário:

Os Ativos podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), 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 ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, (vii) atraso e/ou não conclusão das obras do(s) empreendimento(s) imobiliário(s), (viii) aumento dos custos de construção, (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos, (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe do Fundo, (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe do Fundo e de não pagamento, (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes do patrimônio da Classe do Fundo, (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados, (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xl) Risco Operacional:

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

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;

b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;

c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;

d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;

e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;

f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis; e

g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xli) Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis:

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo 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. Adicionalmente os Ativos-Alvo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, 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. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xlii) Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Vacância:

Os locatários poderão devolver os Ativos-Alvo ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Em caso de vacância dos Ativos-Alvo, o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Ativos-Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos-Alvo, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xliii) Risco de Sujeição dos Imóveis a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário:

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, 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 está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xliv) Risco da Marcação a Mercado:

Os Ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo 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 do Fundo 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 do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xlv) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário:

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xlvi) Risco de Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos:

Os ativos detidos direta ou indiretamente pelo Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, 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 pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xlvii) Risco de Regularidade dos Imóveis:

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, 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 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, 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 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 o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xlviii) Risco relacionado às garantias vinculadas aos Ativos-Alvo:

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo do Fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo do Fundo não sejam suficientes 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

(xlix) Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento:

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

(l) Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos:

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, do Gestor, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - 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 da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

(li) Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Ativos:

Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada à Ativos-Alvo, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos Ativos-Alvo subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos Ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

(lii) Demais Riscos:

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A ÍNTEGRA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO E OS COTISTAS ESTÃO SUJEITOS ENCONTRA-SE DESCRITA NO INFORME ANUAL DO FUNDO, DEVENDO OS COTISTAS E OS POTENCIAIS INVESTIDORES LER ATENTAMENTE O REFERIDO DOCUMENTO.

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

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









(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





5. CRONOGRAMA





(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

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo ("**Cronograma Estimativo da Oferta**"):

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	26/05/2026
2	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/06/2026
3	Início do Período de Subscrição	03/07/2026
4	Encerramento do Período de Subscrição	06/08/2026
5	Data da primeira Liquidação da Oferta	07/08/2026
6	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início

(1) *As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Gestor, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.*

(2) *A principal variável deste cronograma tentativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.*

(3) *Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder que tiver recebido o respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.*

As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de envio do comunicado de início da Oferta e encerra-se com o envio do comunicado de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Início**" e "**Anúncio de Encerramento**"), observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Comunicado de Início, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("**Período de Colocação**").

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 da Emissão, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora:

https://qitech.com.br/dtvm/

Para acessar os documentos da Oferta neste site, clique em "Administração de Fundos", depois selecione a opção "Veja os fundos administrados pela QI DTVM". Em seguida, digite o nome do fundo "IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", clique em "Buscar" e localize a opção desejada;

Gestor:

Para acesso a este Prospecto, consulte: https://www.gvatacama.com.br/fundos-sob-gestao-hidden/fii-imigrantes-iv;

Coordenador Líder:

https://qitech.com.br/dtvm/

Para acessar os documentos da Oferta neste site, clique em “Administração de Fundos”, depois selecione a opção “Veja os fundos administrados pela QI DTVM”. Em seguida, digite o nome do fundo “IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clique em “Buscar” e localize a opção desejada;

CVM:

https://www.gov.br/cvm/pt-br

Para acessar os documentos da Oferta neste site, acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Registradas / Dispensadas”; clicar em “2026”, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em “Emissora” com “IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, e, então, localizar a opção desejada;

Fundos.NET, administrado pela B3:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM

Para acessar os documentos da Oferta neste site, clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” com “IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”; selecionar “IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar a opção desejada;

a) 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.

Forma de Subscrição e Integralização

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

O(s) Boletim(ns) de Subscrição conterá(ão) as condições de subscrição e integralização das Cotas.

As Cotas serão integralizadas, conforme aprovado na Assembleia Geral, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis ou mediante compensação de créditos devidos pela Classe, no âmbito da aquisição, direta ou indireta, do Imóvel-Alvo. Cada um dos investidores deverá efetuar a integralização do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder.

As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à Administradora, as quais serão alocadas pela Administradora em uma conta segregada em nome da Classe, nos termos do Boletim de Subscrição, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta da Classe será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas da Classe em moeda corrente nacional e recursos imediatamente disponíveis poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

As Cotas Subscritas serão integralizadas por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e/ou regulamentação e adotadas pela Administradora, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição.

Em caso de inadimplemento, pelos cotistas, de sua obrigação de integralização das cotas, de acordo com os Boletins de Subscrição, a Administradora poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o Fundo sujeitará o Cotista Inadimplente ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial até a data da sua efetiva quitação, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição.

Sem prejuízo do disposto acima, a Administradora poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter à apreciação da assembleia geral de cotistas, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às cotas não integralizadas conforme cada Boletim de Subscrição, acrescidos dos Encargos do Cotista Inadimplente.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos pelo Fundo aos respectivos Investidores, com base no Preço de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes ("**Critérios de Restituição de Valores**"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Para os fins da Oferta, "**Investimentos Temporários**" significa o investimento em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa Referenciado" e cotas de fundos de investimento imobiliário. Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima.

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 dos termos de aceitação da Oferta, das Cotas da Emissão cujos valores tenham sido restituídos.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





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

Não houve negociação de Cotas do Fundo em mercado secundário no período indicado.

6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS

Nos termos do Regulamento, os Cotistas terão o 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 em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pela Administradora, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Não obstante o direito de preferência na subscrição de novas Cotas pelos Cotistas, os Cotistas, nos termos da Assembleia Geral, por unanimidade e sem quaisquer restrições, dispensaram o direito ao exercício do referido direito de preferência.

6.3. INDICAÇÃO DA DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEREM AS COTAS OFERTADAS, CALCULADA PELA DIVISÃO DA QUANTIDADE DE NOVAS COTAS A SEREM EMITIDAS PELA SOMA DESSA QUANTIDADE COM A QUANTIDADE INICIAL DE COTAS ANTES DA EMISSÃO EM QUESTÃO MULTIPLICANDO O QUOCIENTE OBTIDO POR 100 (CEM)

Na data deste Prospecto, o Fundo possuía **1.087.566** Cotas emitidas. Em vista disso, caso sejam subscritas todas as Cotas objeto da presente Oferta (120.000.000 Cotas), o **fator de diluição** da presente Oferta equivalerá a **99,10%**.

6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e do Gestor, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado, o qual foi aprovado pelos Cotistas do Fundo no âmbito da Assembleia Geral. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento 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. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

As Cotas integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.

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.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas.

7.2. DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO.

A EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES EM BOLSA E À PERFORMANCE DOS ATIVOS-ALVO INVESTIDOS E DO MERCADO IMOBILIÁRIO COMO UM TODO, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO.

ADICIONALMENTE, O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, 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 13 A 28 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, ÀS COTAS E AOS ATIVOS OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 28 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.

7.3. ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR

Nos termos do Artigo 69 da Resolução CVM nº 160, a modificação da Oferta deve ser comunicada pelo Coordenador Líder, aos Investidores que tiverem aderido à Oferta, por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Nesse caso, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos pelo Coordenador Líder, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da modificação da Oferta.

O Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições, nos termos do Artigo 69 da Resolução CVM nº 160.

Nos termos do Artigo 70 da Resolução CVM nº 160, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160 ou do registro; **(b)** esteja sendo intermediária 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)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma 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 sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro.

A rescisão do contrato de distribuição com o Coordenador Líder, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no Artigo 58 da Resolução CVM nº 160, importa no cancelamento do registro da Oferta. A resilição voluntária do contrato de distribuição por motivo distinto citado anteriormente neste parágrafo, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do Artigo 70 da Resolução CVM nº 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente ao mercado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Gestor, da CVM, da B3 e no Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos respectivos Investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, se desejam desistir da Oferta. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos pelo Coordenador Líder, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM nº 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, pelo Coordenador Líder, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 68 da Resolução CVM nº 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL, "RISCO RELACIONADO À DISTRIBUIÇÃO PARCIAL" NA PÁGINA 18 DESTE PROSPECTO.





8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1. EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA

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

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade 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, por meio do Documento de Aceitação.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM nº 160, no momento da aceitação da Oferta, conforme o caso, 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").

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas 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. 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 RELACIONADO À DISTRIBUIÇÃO PARCIAL", NA PÁGINA 18 DESTE PROSPECTO

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

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1.1 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto.

8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES

A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada ao varejo, de forma que em caso de excesso de demanda, as condições de rateio serão aplicadas de forma igualitária e sucessiva a todos os Investidores.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento e os termos de aceitação da Oferta apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM nº 160, e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no Artigo 56, § 3º da Resolução CVM nº 160.

O rateio igualitário e sucessivo das Cotas será realizado em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que, a cada etapa, será alocado, a cada Investidor que ainda não tiver o respectivo termo de aceitação da Oferta integralmente atendido, o menor número de Cotas entre: **(a)** a quantidade de Cotas objeto do termo de aceitação da Oferta, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e **(b)** o montante resultante da divisão do total da quantidade de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores que ainda não tiverem seus respectivos termos de aceitação da Oferta integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo).

8.3. AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI APROVADA A OPERAÇÃO

A realização da Emissão e da Oferta, bem como seus termos e condições, inclusive o Preço de Emissão, foi aprovada por meio da Assembleia Geral, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM nº 175.

O Fundo será registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no *"Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros"*, conforme em vigor, da ANBIMA ("**Código ANBIMA de Administração e Gestão**"), das *"Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros"*, conforme em vigor ("**Regras e Procedimentos AGRT**").

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM – ANBIMA, tendo a Oferta obtido o parecer técnico sem óbice para registro automático pela ANBIMA em 18 de junho de 2026.

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

8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de 120.000.000 (cento e vinte milhões) de Cotas da classe única do Fundo, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, ao preço de R$ 1,00 (um real) por Cota, perfazendo o montante, inicialmente, de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), já considerando o Custo Unitário de Distribuição, realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM nº 160, e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

O processo de distribuição das Cotas não contará com outras instituições participantes para efetuar esforços de colocação das Cotas da Emissão junto aos Investidores.

O Coordenador Líder organizará o plano da Oferta, de forma a assegurar **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e **(ii)** que as dúvidas dos Investidores possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, de acordo com os seguintes termos ("**Plano de Distribuição**"):

(a) 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, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A integralização das Cotas que forem realizadas mediante compensação de créditos devidos pela Classe, no âmbito da aquisição, direta ou indireta, do Imóvel-Alvo deverá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo, fora do ambiente administrado pela B3;

(b) o Montante Inicial da Oferta não poderá ser aumentado;

(c) o público-alvo da Oferta é composto por Investidores em geral, que deverão ser tratados de forma equitativa. A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada ao varejo, de forma que em caso de excesso de demanda, as condições de rateio serão aplicadas de forma igualitária e sucessiva a todos os Investidores;

(d) o início da Oferta ocorrerá após o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto, na forma da Resolução CVM nº 160;

(e) durante o Período de Colocação, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Boletins de Subscrição, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, e apresentá-los ao Coordenador Líder, os quais serão considerados de forma cumulativa, bem como poderão indicar se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial;

(f) no ato da subscrição de Cotas, cada subscritor **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e do Prospecto, observado que as pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Boletim de Subscrição;

(g) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento apresentadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM nº 160, e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do Artigo 56 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores;

(h) os pedidos de subscrição realizados no Coordenador Líder serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio. Os pedidos de subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima; e

(i) o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder ao mercado mediante a divulgação de Anúncio de Encerramento nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Gestor, da B3 e da CVM, observados o disposto no Artigo 76 da Resolução CVM nº 160, devendo referido anúncio conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM nº 160.

Nos termos do parágrafo único do Artigo 49 da Resolução CVM nº 160, as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, tanto do Coordenador Líder, como do Fundo, não podem ser consideradas na alocação dos Investidores na parcela destinada ao público investidor não qualificado no âmbito do Plano de Distribuição.

O rateio igualitário e sucessivo das Cotas será realizado em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que, a cada etapa, será alocado, a cada Investidor que ainda não tiver o respectivo termo de aceitação da Oferta integralmente atendido, o menor número de Cotas entre: **(a)** a quantidade de Cotas objeto do termo de aceitação da Oferta, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e **(b)** o montante resultante da divisão do total da quantidade de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores que ainda não tiverem seus respectivos termos de aceitação da Oferta integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo).

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, considerando os termos de aceitação e ordens de investimento dos Investidores, sem lotes máximos, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("**Procedimento de Alocação**").

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os termos de aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores, considerando o Custo Unitário de Distribuição, serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Boletim de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta poderão ser integralizadas à vista em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis ou mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo no âmbito da aquisição, direta ou indireta, do Imóvel-Alvo realizada pelo Fundo.

Nos termos previstos na Assembleia Geral haverá a possibilidade de integralização das Cotas mediante a compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo e decorrentes da aquisição, direta ou indireta, do Imóvel-Alvo realizada pelo Fundo, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento. Nos casos aqui previstos, a integralização das Cotas ocorrerá junto ao Escriturador, de acordo com seus procedimentos operacionais, fora do ambiente administrado pela B3.

Sem prejuízo do disposto acima, a Administradora poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às cotas não integralizadas conforme cada Boletim de Subscrição, acrescidos dos Encargos do Cotista Inadimplente.

8.5. DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Administradora e pelo Gestor, nos termos do Item 8.4 acima.

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, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser negociadas na B3, observadas as restrições previstas no Artigo 86, inciso III, da Resolução CVM nº 160.

8.7. FORMADOR DE MERCADO

A Oferta não contará com atividades de formador de mercado.

8.8. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO

Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO

O investimento mínimo por investidor é de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R$ 1,00 (um real) ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, 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 pelo Fundo, 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 e do investimento nos Ativos-Alvo do Fundo, 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 nº 175 e da Resolução CVM nº 160, consta devidamente assinado pelo Consultor Imobiliário 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. O Gestor 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 nº 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

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA.

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 DO GESTOR.





(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 QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. atua como Administradora do Fundo e Coordenador Líder da Oferta, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração recebida a título de distribuição das Cotas englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo, e tendo sido aprovada na Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta.

Adicionalmente à remuneração recebida em decorrência da função de administração do Fundo, o Coordenador Líder da Oferta fará jus a uma comissão de distribuição e estruturação pelos subscritores das Cotas, englobada no Custo Unitário de Distribuição. Além das remunerações acima mencionadas, o Coordenador Líder não recebe quaisquer recursos diretamente do Fundo.

O Coordenador Líder da Oferta é responsável pela colocação das Cotas sob regime de melhores esforços. A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Resolução CVM nº 175 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à remuneração do Coordenador Líder (Comissão de Coordenação e Estruturação e Comissão de Distribuição) serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas.

Relacionamento entre a Administradora (que também desempenha as funções de Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante) e o Gestor

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor e a Administradora (que também desempenha as funções de Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante) não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora (que também desempenha as funções de Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante) e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora (que também desempenha as funções de Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante), o Gestor e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora (que também desempenha as funções de Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante), o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora (que também desempenha as funções de Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante), o Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora (que também desempenha as funções de Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante), o Gestor e o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, a Administradora (que também desempenha as funções de Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante), o Gestor e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora (que também desempenha as funções de Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante), o Gestor e o Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora (que também desempenha as funções de Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante), o Gestor e os Ativos-Alvo

Na data deste Prospecto, a Administradora (que também desempenha as funções de Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante), o Gestor e os Ativos-Alvo não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora (que também desempenha as funções de Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante), o Gestor e os Ativos-Alvo não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Consultor Imobiliário e os Ativos-Alvo

Na data deste Prospecto, pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário são diretores da **IMIGRANTES MONTEMOR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua Eduardo Saigh, nº 806, Alvarenga, CEP 09854-513, inscrita no CNPJ sob nº 44.441.950/0001-27 ("**Imigrantes Montemor**"), que tem como propósito específico a participação de forma direta ou indireta em um empreendimento imobiliário consistente de um condomínio de galpões logísticos de alto padrão a ser desenvolvido no Imóvel-Alvo, o qual consiste em Ativo-Alvo do Fundo.

Conforme Assembleia Geral, nos termos dos itens 7.1 e 12.4.(xiii) do Anexo Descritivo da Classe Única do Regulamento e nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, os Cotistas ratificaram, por unanimidade, que foram amplamente informados e que estão cientes e de acordo com a eventual situação de potencial conflito de interesses envolvendo a contratação do Consultor Imobiliário pelo Fundo.

Sem prejuízo, na data deste Prospecto, o Consultor Imobiliário e a Imigrantes Montemor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM nº 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) o Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL, "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO.









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

Por meio do *Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão da Classe Única do Imigrantes IV – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*, celebrado entre o Fundo, devidamente representado pelo Gestor, e o Coordenador Líder, com a interveniência e anuência da Administradora ("**Contrato de Distribuição**"), o Fundo contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição das Cotas da Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção 5 – Cronograma deste Prospecto.

Condições Precedentes

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e de acordo com a regulamentação vigente é condicionado à integral satisfação cumulativa das seguintes condições, a serem cumpridas pelo Fundo ou pela Administradora, conforme o caso ("**Condições Precedentes**"):

(i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;

(ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelo assessor legal, incluindo o Prospecto, os Anúncios de Início e Encerramento, a Lâmina, comunicados ao mercado, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição ("**Documentos da Oferta**");

(iii) obtenção da admissão das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;

(iv) obtenção (a) do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta, e (b) do registro automático para distribuição pública das Cotas, expedido pela CVM;

(v) fornecimento pela Administradora e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que **(a)** o Fundo está apto a realizar a Oferta, e **(b)** os representantes da Administradora e do Gestor possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;

(vi) fornecimento pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo a Administradora pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos do Contrato de Distribuição;

(vii) obtenção pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: **(a)** aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e **(c)** às instâncias de aprovação competentes da Administradora;

(viii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, à Administradora e ao Gestor, condição fundamental de funcionamento;

(ix) obtenção de declaração emitida pela Administradora, na data de início da distribuição das Cotas, ratificando que todas as informações e declarações relativas ao Fundo e à Administradora constantes nos Documentos da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(x) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613/1998, a Lei nº 12.529/2011, a Lei nº 12.846/2013, o Decreto nº 11.129/2022, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act of 2010, conforme aplicáveis ("**Leis Anticorrupção**"), pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas);

(xi) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora, do Gestor e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("**Grupo Econômico**"); **(b)** pedido de autofalência da Administradora, do Gestor e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora, do Gestor e/ou de qualquer sociedade do seu Grupo Econômico e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; **(d)** propositura, pela Administradora, pelo Gestor e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, 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 da Administradora, do Gestor e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(xiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora e do Gestor, e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;

(xiv) cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição, nos termos dos Artigos 11 e seguintes da referida norma;

(xv) cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição;

(xvi) a Oferta deverá atender aos requisitos da autorregulação da ANBIMA ("**Códigos ANBIMA**"), quando aplicável;

(xvii) cumprimento, naquilo que for aplicável, pelo Fundo, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, com a adoção das 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. O Fundo, a Administradora e o Gestor obrigam-se, ainda, a proceder 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, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;

(xviii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e pela Administradora perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão pontualmente adimplidas;

(xix) que os documentos apresentados pelo Fundo e pelo Gestor não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta;

(xx) acordo entre a Administradora, o Coordenador Líder e o Gestor, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca da Administradora, do Gestor e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 160, para fins de publicidade, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e

(xxi) entrega ao Coordenador Líder em até 1 (um) Dia Útil do Anúncio de Início da Oferta, pelo assessor legal contratado, de opinião legal a respeito da Emissão e da Oferta em termos satisfatórios ao Coordenador Líder.

O Coordenador Líder estará automaticamente desobrigado do cumprimento das obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição na hipótese do não atendimento de qualquer das Condições Precedentes, sendo que o cumprimento de qualquer obrigação do Coordenador Líder prevista no Contrato de Distribuição não implicará renúncia do seu direito de exigir o cumprimento das Condições Precedentes acima mencionadas.

Remuneração

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e distribuição das Cotas, o Coordenador Líder fará jus a um comissionamento de 0,03% sobre o valor da Oferta ou no mínimo R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ao fechamento da Oferta ("**Comissão de Coordenação e Estruturação do Coordenador Líder**").

O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores e Cotistas a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a Comissão de Coordenação e Estruturação e a Comissão de Distribuição devidas ao Coordenador Líder, sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo, sendo certo, para fins de clareza, que qualquer remuneração devida ao Coordenador Líder no Âmbito da Oferta será custeada pelos investidores a título de Custo Unitário de Distribuição.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder, por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos demais documentos da Oferta, sem prejuízo de eventual remuneração acordada pela prestação de serviços contínuos pelo Coordenador Líder nos termos do Regulamento.

11.2. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO, DISCRIMINANDO:

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição;

b) a comissão de coordenação;

c) a comissão de distribuição;

d) a comissão de garantia de subscrição, se houver;

e) outras comissões (especificar);

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

g) o custo unitário de distribuição;

h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e

i) outros custos relacionados.

Todos os custos e despesas da Oferta serão suportados com recursos pagos pelos Investidores e Cotistas a título de Custo Unitário de Distribuição:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R$)	Custo Unitário por Nova Cota (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	23.940,00	0,0002	0,0200%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	2.556,96	0,0000	0,0021%
Comissão de Distribuição	11.970,00	0,0001	0,0100%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.278,48	0,0000	0,0011%
Assessor Legal	65.000,00	0,0005	0,0542%
Tributos sobre o Assessor Legal	12.686,15	0,0001	0,0106%
Taxa CVM de Registro	36.025,28	0,0003	0,0300%
Taxa ANBIMA de Registro	12.008,42	0,0001	0,0100%
Taxa B3 de Registro, Distribuição e Liquidação (se aplicável)	0,00	0,0000	0,0230%
Marketing, Prospecto e Outras Despesas Eventuais	134.534,71	0,00011	0,0891%
Total	**300.000,00**	**0,0025**	**0,2500%**

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

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.









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.

Os recursos provenientes da Emissão serão aplicados no desenvolvimento de um centro logístico composto por galpões, com área total de 162.968,37 m², dos quais 60.830 m² correspondem à área locável, segregada em 19 módulos, localizado no imóvel corresponde a um terreno com área de 162.968,37 m², situado no Bairro Alvarenga, altura do KM. 26 da Rodovia dos Imigrantes, em São Bernardo do Campo, SP, descrito na matrícula 55.859 do Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, com o objetivo de gerar renda para o Fundo por meio de sua locação.

Nesse sentido, os recursos provenientes da Emissão serão, também, aplicados na **IMIGRANTES MONTEMOR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua Eduardo Saigh, nº 806, Alvarenga, CEP 09854-513, inscrita no CNPJ sob nº 44.441.950/0001-27, que tem como objeto social a participação no empreendimento imobiliário objeto do Imóvel-Alvo.

1.1 Histórico da IMIGRANTES MONTEMOR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.

A Imigrantes Montemor foi constituída exclusivamente visando investir no desenvolvimento do empreendimento imobiliário constituído por galpões logísticos, sobre o imóvel-Alvo, incluindo a fase de construção e participação na exploração da locação do mesmo.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

O objeto exclusivo da Imigrantes Montemor se encontra descrito no item 1.1 acima, sendo que, por se tratar de uma companhia constituída com propósito específico ela não participa de outras sociedades.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

O Imóvel-Alvo será adquirido diretamente pelo Fundo, sendo a Imigrantes Montemor responsável pela construção do empreendimento imobiliário, por meio dos aportes realizados pelo Fundo.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

Não houve quaisquer alterações significativas na condução dos negócios da Imigrantes Montemor desde a sua constituição.

6.1 Posição acionária

O único acionista da Imigrantes Montemor é o Fundo.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

A Imigrantes Montemor não possui conselho de administração e conselho fiscal, sendo administrada por uma diretoria, composta pelos seguintes diretores:

(i) BERNARDO NEBEL FIRST, brasileiro, casado engenheiro civil, portador do RG nº 2.835.127 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 039.788.348-04, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1336, 4º andar, cjs. 41/42, Jardim Paulistano, CEP 01451-001;

(ii) JORGE THOMAZ WEIL, brasileiro, casado engenheiro civil, portador do RG nº 4.784.327 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 678.506.778-20, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1336, 4º andar, cjs. 41/42, Jardim Paulistano, CEP 01451-001;

(iii) CLÁUDIO KLUGER, brasileiro, casado engenheiro civil, portador do RG nº 27.074.370-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 294.840.928-45, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1336, 4º andar, cjs. 41/42, Jardim Paulistano, CEP 01451-001;

(iv) RENATO KLUGER, brasileiro, casado engenheiro civil, portador do RG nº 27.890.307-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 311.755.948-57, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1336, 4º andar, cjs. 41/42, Jardim Paulistano, CEP 01451-001.

8.2 Remuneração total por órgão

Item não aplicável, tendo em vista que não possuem remuneração.

11.2 Transações com partes relacionadas

Item não aplicável, tendo em vista que não houve transações da Imigrantes Montemor com partes relacionadas.

12.1 Informações sobre o capital social

R$ 10.000,00 (dez mil Reais), composto por 10 000 (dez mil) ações, todas ordinárias, nominativas sem valor nominal, totalmente integralizadas em dinheiro.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Não foram emitidos valores mobiliários pela Imigrantes Montemor.

Conforme previsto na Seção 3.1 deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos Ativos-Alvo do Fundo indicados, o Fundo 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.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO 3, NA PÁGINA 7 DESTE PROSPECTO.









(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1. REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto.

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”, “Fundos Registrados”, buscar por “IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o “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

As demonstrações financeiras do Fundo poderão ser obtidas a partir da seguinte consulta:

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”, “Fundos Registrados”, buscar por “IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do Período de Colocação da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM nº 160.





(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 DO GESTOR

Administradora

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, São Paulo – SP
At.: Ingrid Anny Campos Sepulveda
Telefone: (11) 2827-3500
E-mail: fii.adm@qitech.com.br
Website: https://qitech.com.br/

Gestor

GV ATACAMA CAPITAL LTDA

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919, São Paulo – SP
At.: Gestão de Recursos
Telefone: (11) 3777-5940
E-mail: gestao@gvatacama.com.br
Website: https://www.gvatacama.com.br/

14.2. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS ASSESSORES (FINANCEIROS, JURÍDICOS ETC.) ENVOLVIDOS NA OFERTA E RESPONSÁVEIS POR FATOS OU DOCUMENTOS CITADOS NO PROSPECTO

Assessor Legal da Oferta

DALÓ E TOGNOTTI ADVOGADOS

Rua Urussuí, nº 300, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04542-903, São Paulo – SP
At.: Luiz Paulo Lago Daló, Artur Tognotti Costa e Andressa Fazzio Ferreira
Telefone: (11) 4304-9010
E-mail: lpdalo@dtadvs.com.br, artur@dtadvs.com.br e aferreira@dtadvs.com.br
Website: https://dtadvs.com.br/

Escriturador e Custodiante

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, São Paulo – SP
At.: Carlos Rogério Bassi
Telefone: (11) 2827-3500
E-mail: escrituracao@qitech.com.br
Website: https://qitech.com.br/

Coordenador Líder

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, São Paulo – SP
At.: Keila Cunha
Telefone: (11) 2827-3790
E-mail: fii.adm@qitech.com.br e distribuicao.fundos@qitech.com.br
Website: https://qitech.com.br/

Consultor Imobiliário

SANCA GALPÕES LTDA.

Rua Bandeira Paulista, nº 726, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04532-002, São Paulo – SP
At.: Dr. Sidnei Turczyn
Telefone: (11) 3074-9244
E-mail: sidnei@turczynadvogados.com.br
Website: https://sancagalpoes.com.br/

14.3. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS AUDITORES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS

CONFIANCE AUDITORES INDEPENDENTES

CNPJ nº 05.452.311/0001-05
Endereço: Avenida Vereador José Diniz, 3725, 4º andar, Conjunto 43, CEP 04603-004, São Paulo – SP
Telefone: (11) 5044-0683.

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 À ADMINISTRADORA, AO GESTOR E AO COORDENADOR LÍDER, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5. DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO

O registro do Fundo foi concedido em 28 de setembro de 2023, e encontra-se atualizado.

14.6. DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

A Administradora e o Gestor garantem, nos termos do Artigo 24 da Resolução CVM nº 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do Artigo 24 da Resolução CVM nº 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pelo Gestor e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM 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)



SANCA GALPÕES
IMIGRANTES 4



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 no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

16.1. BASE LEGAL

O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

16.2. HISTÓRICO DO FUNDO

O Fundo foi constituído por meio de instrumento particular de constituição.

16.3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA DE COTAS

O Fundo tem prazo indeterminado de duração.

16.4. OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objetivo proporcionar a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes ao seu Patrimônio Líquido preponderantemente nos seguintes Ativos-Alvo:

(i) Direitos reais sobre o Imóvel-Alvo;

(ii) Quotas ou ações de sociedade empresária;

(iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;

(iv) Letras Hipotecárias - LH;

(v) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;

(vi) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG;

(vii) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

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

(ix) Limitado a até 5% (cinco por cento) em Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de manutenção e liquidez mínima no Fundo.

A aquisição dos Ativos-Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pela Administradora.

A Administradora pode, conforme instruções do Consultor Imobiliário, conforme o caso, em nome do Fundo, 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.

A cada nova emissão, a Administradora poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora.

Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada nos Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme ocaso, e/ou à Administradora, desde que previamente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.

O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

A Administradora selecionará os investimentos do Fundo, em Ativos Financeiros, a seu critério, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor.

Caberá à Administradora, de acordo com as orientações do Consultor Imobiliário, relacionado aos Ativos-Alvo, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora no Regulamento, no Contrato de Consultoria e na legislação em vigor.

O Fundo, por meio da Administradora e conforme orientações do Consultor Imobiliário, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação do Imóvel-Alvo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos-Alvo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados do Fundo.

É vedado ao Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação.

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

Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas 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 Descritivo da Classe Única do Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Especial de Cotistas da Classe ("**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, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (i) a (vi) do item 7.6 do Anexo Descritivo da Classe Única do Regulamento.

Política de Exercício do Direito de Voto Pelo Gestor

A versão integral da política de exercício de direito de voto do Gestor encontra-se disponível no site do Gestor no seguinte endereço: https://www.gvatacama.com.br/compliance.

16.5. EMISSÕES DE COTAS

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Consultor Imobiliário ou do Gestor, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional do

procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Não há limites ou vedações para a subscrição de cotas por um mesmo investidor.

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos no Capítulo II do Anexo Descritivo da Classe do Regulamento.

Na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento nos Ativos-Alvo; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Gestor, comunicará tal fato à Administradora para que esta realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de recebimento das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.

Em caso de inadimplemento, pelos cotistas, de sua obrigação de integralização das cotas, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, este poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o Fundo sujeitará o Cotista Inadimplente ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial até a data da sua efetiva quitação, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo e/ou aos Ativos Financeiros integrantes da carteira Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM nº 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias da Classe sejam adimplidas, conforme previsto no Regulamento.

Na hipótese de verificação de Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas serão primeiramente chamados a realizar aporte de recursos, tanto quanto bastem para saldar os compromissos da Classe, observado que tal responsabilidade ilimitada, para além das cotas já integralizadas, incidirá exclusivamente nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos Ativos-Alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE.

Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tivessem sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante total da Oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a Administradora deverá:

i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

Os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, até o encerramento da Oferta.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), corrigidos pela variação do INCC/FGV base de junho de 2023 ("**Capital Autorizado**").

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160.

Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): **(i)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Consultor Imobiliário ou ao Gestor, conforme o caso, ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o 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 em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pela Administradora, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 2.19.3 do Regulamento), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Consultor Imobiliário, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50, da Resolução CVM nº 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente requerida (lote adicional), excluído o eventual lote suplementar de que trata o art. 51 da respectiva Resolução.

Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora ou Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor do Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual; (iv) da Política de Investimento descrita no Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. Ainda, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, Termo de Ciência e Assunção de Responsabilidade Ilimitada, conforme disposto no Suplemento A da Resolução CVM nº 175, para atestar que possui ciência de que (i) o Regulamento não limita sua responsabilidade ao valor de suas Cotas; e II – poderá ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo, nos termos do Regulamento.

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no Compromisso de Investimento, conforme aplicável, observada a possibilidade de integralização em bens e direitos.

As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela assembleia de cotistas. A aprovação do laudo pela assembleia de cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado administrado pela B3.

Para efeitos do aqui disposto, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

16.6. RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, RETENÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Não é permitido o resgate das Cotas.

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério da Administradora, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos-Alvo da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos-Alvo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

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

Farão jus aos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto acima.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos-Alvo.

Caso a Assembleia Geral não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos-Alvo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos-Alvo deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais Ativos-Alvo do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

16.7. TAXAS DO FUNDO

Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Custódia

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração e custódia ("**Taxa de Administração**") correspondente a um determinado percentual ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela abaixo e calculado na forma do item 4.1 do Anexo "Descritivo da Classe Única" do Regulamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte cinco mil reais). O valor mínimo será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo (ou da Classe) ou da data de início da prestação do serviço conforme o caso.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO	% SOBRE O PL
Até R$ 100.000.000,00	0,25 % a.a.
De R$ 100.000.000,01 até R$ 300.000.000,00	0,24% a.a.
De R$ 300.000.000,01 até R$ 500.000.000,00	0,23% a.a.
Acima de R$ 500.000.000,00	0,21% a.a.

Na hipótese de o Fundo possuir obra em andamento, além da Taxa de Administração, será devida à Administradora remuneração adicional mensal variável, apurada com base na quantidade de pagamentos destinados às obras realizados no respectivo mês, sendo que: (i) até 30 (trinta) pagamentos realizados para as obras no mês, ensejarão o pagamento de R$ 10.000,00 (dez mil reais) a Administradora; e (ii) acima de 30 (trinta) pagamentos realizados para as obras no mês, ensejarão o pagamento de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) a Administradora. Os referidos valores serão atualizados anualmente pelo IPCA, contados a partir da data de início da primeira obra.

Na hipótese de o Fundo vir a ter suas cotas admitidas em negociação em bolsa, será devido à Administradora uma taxa de escrituração adicional no valor de R$ 5.000,00 mensais ou 0,05% aplicados sobre o PL do Fundo, o que for maior entre os dois valores, atualizados anualmente pelo IPCA (IBGE), a partir da primeira negociação em bolsa.

Adicionalmente à Taxa de Administração, será devida uma remuneração conforme tabela constante do Anexo ao Regulamento para a operacionalização e implementação das decisões tomadas em cada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas da Classe. A referida remuneração será paga pela Classe no mês subsequente da formalização do ato societário.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, tendo por base o Patrimônio Líquido da Classe do primeiro Dia Útil imediatamente anterior, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A Taxa de Administração não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Pela prestação do serviço de coordenação líder das distribuições de cotas do Fundo em cada nova emissão, será devido ao Administrador a remuneração equivalente a 0,03% (três centésimos por cento) sobre o montante total subscrito, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à subscrição, observado o valor mínimo de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por oferta, devido no fechamento da respectiva distribuição.

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão ("**Taxa de Gestão**") correspondente ao valor mínimo de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a partir da primeira integralização de cotas do Fundo. Na hipótese do Fundo realizar oferta pública de cotas ou ter suas cotas admitidas à negociação em mercado de balcão organizado, a Taxa de Gestão passará a corresponder ao maior valor entre: (i) R$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais; e (ii) o montante equivalente à diferença entre a taxa global de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e a Taxa de Administração. Para o item ii, como exemplo, para o caso da Taxa de Administração auferida ser equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, a Taxa de Gestão devida será equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano. A Taxa de Gestão será apurada e paga mensalmente, sendo os valores mínimos previstos no item 4.2 do Anexo "Descritivo da Classe Única" do Regulamento, atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA, contados a partir da primeira integralização de cotas do Fundo, ou do início da prestação de serviços, o que ocorrer primeiro.

A Taxa de Gestão será provisionada por Dia Útil, tendo por base o Patrimônio Líquido da Classe do primeiro Dia Útil imediatamente anterior, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Gestor, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Remuneração do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma remuneração mensal ("**Taxa de Consultoria**"), a qual não será abatida da Taxa de Administração e será correspondente a 3% (três) por cento calculado sobre as receitas mensais de locação auferidas pelo Fundo na exploração dos Ativos-Alvo, valor a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário, sem justa causa, o Consultor Imobiliário, receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item 4.3 do Anexo "Descritivo da Classe Única" do Regulamento, a que o Consultor Imobiliário faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

Para os fins do parágrafo acima, considerar-se-á "justa causa", conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis.

A remuneração do Consultor Imobiliário não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

Taxa de Performance

Não há taxa de performance.

Taxa Máxima de Distribuição

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Taxa Máxima de Distribuição**").

Taxa de Ingresso e Saída

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

A cobrança do Fundo ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

16.8. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

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

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

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

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

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

Atendimento ao investidor

Os Cotistas poderão obter o Regulamento, o histórico de performance, eventuais informações adicionais ou encaminhar reclamações e sugestões sobre o Fundo, por meio do SAC para a sede da Administradora, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, para o seguinte endereço eletrônico ouvidoria@qitech.com.br ou por meio do telefone 0800 0244 346.

16.9. BREVE HISTÓRICO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Breve histórico da Administradora

Com profissionais com mais de 30 anos de experiência no mercado financeiro, a QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (atual denominação da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) é uma instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, busca entender as necessidades únicas de cada cliente, oferecendo soluções personalizadas dentro da indústria de Fundos de Investimentos.

Breve histórico do Coordenador Lider

Com profissionais com mais de 30 anos de experiência no mercado financeiro, a QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, busca entender as necessidades únicas de cada cliente, oferecendo soluções personalizadas dentro da indústria de Fundos de Investimentos.

Breve histórico do Gestor

Com mais de 30 anos de experiência no Mercado Financeiro, GV Atacama Capital Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 40.888.143/0001-04, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919, instituição devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 19.412, de 22 de dezembro de 2021, é uma gestora independente que preserva o legado de talentos que foram fundamentais para o sucesso da QI Corretora, a qual foi protagonista da segunda maior venda de corretoras no Brasil. Esses profissionais, que ajudaram a consolidar esse marco no setor, são agora o coração da GV Atacama, mantendo a mesma dedicação e expertise que sempre nos destacou.

- Nosso compromisso é entender as necessidades únicas de cada cliente, oferecendo soluções personalizadas que maximizam o crescimento e otimizam retornos.

- Com uma equipe de alta qualidade, vasta experiência e tecnologia de ponta, facilitamos o alcance dos objetivos financeiros de pessoas e empresas.

Breve histórico do Consultor Imobiliário

A Sanca Galpões Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1336, 4º andar, cjs 41 e 42, inscrita no CNPJ sob o nº 42.984.798/0001-01, é uma empresa especializada no desenvolvimento de galpões diferenciados no mercado, lançando novas ideias e conceitos e atendendo as necessidades de seus clientes e acompanhando as tendências. Ao longo de sua existência, a empresa soma mais de 3 milhões de metros quadrados de área construída, 1.600.000,00 m² de empreendimentos residenciais e comerciais e 1.500.000,00 m² de centros logísticos.

16.10. ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, conforme o disposto no Capítulo V do Regulamento.

O Gestor tem amplos e gerais poderes para gerir a carteira do Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, conforme o disposto no Capítulo III do Regulamento.

16.11. ATRIBUIÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Cabe ao Consultor Imobiliário a prestação dos serviços descritos no Contrato de Consultoria, bem como as atribuições a ele estabelecidas no Capítulo III do Regulamento do Fundo.

16.12. TRIBUTAÇÃO

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 seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

"IOF/Títulos" significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor ("**Lei nº 8.894/94**" e "**Decreto nº 6.306/07**", respectivamente).

"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 nº 6.306/07, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, 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 nº 6.306/07, 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 nº 6.306/07. 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 nº 6.306/07.

Em qualquer caso, o 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.

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), inclusive quando se tratar de Cotista que seja pessoa jurídica isenta, 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.

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o Artigo 63 da Instrução RFB nº 1.585/15, 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.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER NOVAS COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

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 nº 1.585/15, 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 não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na regulamentação pelo CMN. 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.

Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, conforme artigo 85, §4º da Instrução RFB 1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em JTF, são isentos de tributação pelo IR, conforme as mesmas regras anteriormente descritas para cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

Caso o Fundo não atenda aos requisitos acima, o investidor estrangeiro será tributado à alíquota de 15% (quinze por cento), ou em 20% (vinte por cento) se estiver em JTF e/ou não realize o investimento conforme regulamentação pelo CMN.

Considera-se JTF para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. 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.

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

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o Artigo 32, § 2º, inciso II, do Decreto nº 6.306/07, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

B) IR

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

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: **(i)** letras hipotecárias; **(ii)** CRI; **(iii)** letras de crédito imobiliário; e **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário; e (v) cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024/09.

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, § 3º, da Instrução RFB nº 1.585/15.

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 do Gestor 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).

Nos termos da Emenda Constitucional n° 132, de 20 de dezembro de 2023 e da Lei Complementar nº 214 de 16 de janeiro de 2025 (conversão do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 25 de abril de 2024) houve alteração substancial nos tributos indiretos no Brasil com a criação da Contribuição sobre Bens e Serviços ("**CBS**"), em substituição (i) PIS, e (ii) à COFINS, e (iii) ao Imposto sobre Produtos Industrializados ("**IPI**"); e criação do Imposto sobre Bens e Serviços ("**IBS**"), em substituição (i) ao Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços ("**ICMS**") e (ii) ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza ("**ISS**"). A implementação dessas alterações será gradual, de 2026 a 2033. A redação sancionada pelo Presidente da República (ainda sujeita à alteração via processo legislativo de derrubada de veto) suprimiu, em função de veto, o dispositivo que determinava que os fundos de investimentos, como regra, não seriam contribuintes de IBS/CBS. No dia 17 de junho de 2025, em sessão conjunta, o Congresso Nacional rejeitou o veto ao dispositivo que enquadrava os fundos de investimento como não contribuintes do IBS e CBS, mas não analisou os vetos aos demais dispositivos, inclusive os que tratam das exceções, quais sejam, FIIs que (a) não obedecessem as regras pertinentes à isenção dos cotistas pessoas físicas constantes na legislação vigente ou (b) que fossem equiparados a pessoas jurídicas seriam contribuintes obrigatórios e sujeitos ao regime regular de tributação pelo IBS e CBS (art. 26, § 6º). Está pendente o encaminhamento das rejeições à promulgação da Presidência e votação quanto aos demais vetos (Veto nº 07/2025).

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 nº 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 O GESTOR 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	ATA DE ASSEMBLEIA GERAL QUE DELIBEROU A EMISSÃO E REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO III	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160
ANEXO V	DECLARAÇÃO DE REGISTRO DO EMISSOR
ANEXO VI	INFORME ANUAL DO FUNDO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SANCA GALPÕES
IMIGRANTES 4

sanca

ANEXO I

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL QUE DELIBEROU A EMISSÃO E REGULAMENTO VIGENTE





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 52.355.764/0001-01
("Fundo")

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 21 DE MAIO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos dias 21 de maio de 2026, às 16:00 horas, de forma não presencial, pela **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Bairro Pinheiros, CEP 05402-500, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora").

2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada, mediante a presença do cotista detentor da totalidade de cotas do Fundo ("Cotista").

3. **COMPARECIMENTO:** O Cotista representando a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. Presentes, ainda, o representante da Administradora e da **GV ATACAMA CAPITAL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.888.143/0001-04, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, instituição devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 19.412, de 22 de dezembro de 2021 ("Gestora").

4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Sr. Alexandre Calvo, como presidente e, como, secretária, a Sra. Ingrid Anny Campos Sepulveda.

5. **ORDEM DO DIA/DELIBERAÇÕES:** O Cotista, sem ressalva, decidiu:

(I) aprovar a exclusão dos termos definidos "CEPAC" e "Oferta com Esforços Restritos", bem como a alteração dos termos definidos "Administrador(a)", "Custodiante" e "Escriturador", todos constantes do item 1.1 do Regulamento, para que passem a vigorar com a seguinte redação:

"(...)

Administrador(a)	***QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40.*

Custodiante	***QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.****, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, autorizada a prestar serviços de custódia de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 13.749, de 30 de junho de 2014.*
Escriturador	***QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.****, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, autorizada a prestar serviços de escrituração de valores mobiliários de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 13.749, de 30 de junho de 2014.*

(...)"

(II) aprovar a alteração dos itens 3.1, 11.11.3, 11.13.2, 11.13.3 e 11.13.5, todos do Regulamento, para que passem a vigorar com a seguinte redação:

*"**3.1.** Caberá ao Gestor, conforme o caso, realizar as atividades de auxílio e suporte na análise, seleção, avaliação, manutenção e administração de todos e quaisquer Ativos Financeiros e dos Ativos-Alvo, assim como caberá ao Consultor Imobiliário realizar as atividades de auxílio e suporte na análise, manutenção e administração dos demais imóveis."*

*"**11.11.3.** Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 11.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 11.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 11.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes."*

*"**11.13.2.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 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 item 11.13.8 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas."*

*"**11.13.3.** As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "k" e "m" do item 11.9 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem: (...)"*

*"**11.13.5.** Nos termos da Resolução CVM 175, os cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a, exatamente, 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas nas deliberações acerca das seguintes matérias: (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo; (iii) alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Consultoria; ou (iv) a alteração deste dispositivo do Regulamento."*

(III) aprovar a alteração dos itens 1.5, 2.1, 2.27, 2.28, 3.2, 3.5 e 5.5.1, bem como a inclusão dos itens 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8, 2.1.9, 2.27.2, 4.7 e 8.3, todos do Anexo Descritivo da Classe, para que passem a vigorar com a seguinte redação:

*"**1.5.** Para fins do Código ANBIMA, das "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros" e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como Multiestratégia – Gestão Ativa – Multicategoria."*

*"**2.1.** O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes ao seu Patrimônio Líquido preponderantemente nos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"):*

(i) Direitos reais sobre o Imóvel-Alvo;

(ii) Quotas ou ações de sociedade empresária;

(iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;

(iv) Letras Hipotecárias - LH;

(v) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;

(vi) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG;

(vii) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

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

(ix) Limitado a até 5% (cinco por cento) em Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de manutenção e liquidez mínima no Fundo."

*"**2.1.4.** O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo."*

*"**2.1.5.** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Anexos Normativos 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 ao Administrador ou ao Gestor, 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 Resolução CVM 175."*

*"**2.1.6.** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nos Anexos Normativos I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos 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 de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175."*

*"**2.1.7.** O Fundo está autorizado a:*

(i) adquirir e alienar ativos financeiros que, cumulativamente ou não: (a) tenham sido originados, estruturados, distribuídos pela, ou cujo devedor seja, Administrador e/ou Gestor e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; ou (b) tenham o Gestor, o Administrador, ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor, ou pelo Administrador, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes;

(ii) adquirir, pela Classe do Fundo, cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, pelo Gestor, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada; e

(iii) pela Classe do Fundo (a) realizar operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte do grupo econômico do Administrador ou do Gestor; e (b) adquirir ativos financeiros de renda fixa de responsabilidade do Administrador ou de sociedades do grupo econômico do Administrador."

*"**2.1.8.** Observado o item 2.1.7 acima, os critérios a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição de Ativos-Alvo em situação de conflito de interesses são os seguintes ("Critérios de Elegibilidade"):*

(i) corresponder a Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, Letra Hipotecária – LH, Letra de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG ou demais ativos financeiros que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e

(ii) ser indexados a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexados a CDI."

*"**2.1.9.** O Gestor é o responsável pelo exercício de direito de voto em assembleias decorrente dos Ativos detidos pela Classe sob sua gestão, e deve: I - comunicar aos investidores da Classe os votos proferidos, podendo tal comunicação ser efetuada em seu site na internet ou no site do Administrador; e II - arquivar e manter à disposição da ANBIMA os votos proferidos e as comunicações aos investidores de que trata o inciso acima."*

*"**2.27.** As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela assembleia de cotistas. A aprovação do laudo pela assembleia de cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas."*

*"**2.27.2.** A integralização das Cotas em bens e direitos deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das Cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3."*

*"**2.28.** As Cotas poderão ser 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 – Modulo 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."*

*"**3.2.** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe."*

*"**3.5.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo e/ou aos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento."*

*"**4.7.** Na hipótese de o Fundo vir a ter suas cotas admitidas à negociação em ambiente de bolsa de valores, mercado de balcão organizado ou sistema de registro e liquidação de ativos, tais como a CETIP (Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos), nos termos da Resolução CVM nº 160/22, será devida uma taxa de escrituração adicional no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser atualizado anualmente pela variação do IPCA, divulgado pelo IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo."*

*"**5.5.1.** Caso a Assembleia Geral prevista no item 5.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas."*

*"**8.3.** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo; e (iv) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido."*

(IV) aprovar a 4ª (quarta) emissão, em série única, de cotas da Classe ("4ª Emissão" e "Cotas", respectivamente), com as características abaixo:

(a) *Colocação e Procedimento de Distribuição*. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), e sob o regime de melhores esforços de colocação, estando sujeita ao rito de registro automático de distribuição, observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM-ANBIMA, destinada aos Investidores (conforme definidos abaixo), nos termos da Resolução CVM nº 160, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. A atuação da Administradora como distribuidor das Cotas no âmbito da Oferta, não configurará situação de conflito de interesses, tendo em vista que a remuneração recebida a título de distribuição das Cotas está englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo, mas pelos subscritores da Oferta, bem como que o Coordenador Líder não receberá quaisquer recursos diretamente do Fundo.

(b) *Período de Colocação*. As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de envio do anúncio de início da Oferta e encerra-se com o envio do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Início" e "Anúncio de Encerramento"), observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("Período de Colocação").

(c) *Público-Alvo*. A Oferta será destinada a investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores").

(1) No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11.

(2) Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas da 4ª Emissão não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 4ª Emissão ao perfil do público-alvo da Oferta.

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

(4) Para os fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do Artigo 2º da Resolução CVM nº 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pela Administradora, pela Gestora, pelo Consultor Imobiliário, ou por pessoas a eles vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (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.

(5) Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos Boletins de Subscrição, a sua condição de Pessoa Vinculada.

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

(7) Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da

Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

(d) *Registro para Distribuição e Negociação das Cotas*. 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 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. Os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário.

(e) *Preço de Emissão*. O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R$ 1,00 (um real) por Cota, já considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo), considerando o valor de mercado das cotas já emitidas, nos termos do Regulamento ("Preço de Emissão").

(f) *Montante Inicial da Oferta*. O montante total da Oferta será de até R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), já compreendendo o Custo Unitário de Distribuição ("Montante Total da Oferta").

(g) *Quantidade Inicial de Cotas*. Até 120.000.000 (cento e vinte milhões) de Cotas.

(h) *Montante Mínimo da Oferta*. O montante mínimo da Oferta será de R$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), já compreendendo o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 110.000.000 (cento e dez milhões) de Cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

(i) *Custo Unitário de Distribuição*. O Preço de Emissão, já compreende os custos estimados da Oferta, correspondente a R$ 0,0025 (vinte e cinco décimos de milésimo de real) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

(j) *Séries*. A 4ª Emissão de Cotas do Fundo será realizada em série única.

(k) *Distribuição Parcial*. Será admitida, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, durante o processo de distribuição, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta.

(l) Direito de Preferência. Os cotistas, neste ato, por unanimidade e sem quaisquer restrições, dispensaram o direito ao exercício do referido direito de preferência.

(m) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 4ª Emissão. As Cotas serão subscritas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição. As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis ou mediante compensação de créditos devidos pela Classe, no âmbito da aquisição, direta ou indireta, do Imóvel-Alvo realizada pelo Fundo.

(n) Aplicação Mínima e Máxima. O investimento mínimo por investidor é de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R$ 1,00 (um real) ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Não há limite máximo de subscrição de Cotas por investidor no âmbito da Oferta, respeitado o Montante Inicial da Oferta.

(o) Direitos das Cotas. As Cotas da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e com direitos iguais às demais cotas do Fundo.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS:

6.1. Nos termos dos itens 7.1 e 12.4.(xiii) do Anexo Descritivo da Classe Única do Regulamento e nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, os Cotistas ratificam que foram amplamente informados e que estão cientes e de acordo com a eventual

situação de potencial conflito de interesses envolvendo a contratação do Consultor Imobiliário pelo Fundo.

6.2. O Cotista, neste ato: (i) declara-se ciente da deliberação acima aprovada; (ii) não possui quaisquer dúvidas sobre tal deliberação e teve acesso ao inteiro teor do Regulamento anexo; (iii) dispensa a Administradora do envio do sumário da deliberação da presente ata.

6.3. Os signatários declaram a veracidade de seus endereços eletrônicos, bem como autorizam o uso para todos os atos diretamente relacionados a este instrumento, conforme a regulamentação aplicável.

6.4. Os signatários conferem expressa anuência para que a Ata seja formalizada por meio de assinaturas eletrônicas, nos termos do artigo 10, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, em casos de contingência, ser firmado de forma impressa.

6.5. Ao assinarem por meio de assinaturas eletrônicas, os presentes declaram a integridade, autenticidade e regularidade da Ata.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a se tratar e ninguém desejando manifestar-se, encerram-se os trabalhos, lavrando-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos em página de assinaturas que a presente acompanha e integra para todos os fins.

Alexandre Calvo
Presidente

Ingrid Anny Campos Sepulveda
Secretária

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

GV ATACAMA CAPITAL LTDA.
Gestora

IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 52.355.764/0001-01
("Fundo")

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 25 DE JUNHO DE 2026

01. DATA, HORA E LOCAL: Realizada aos 25 dias do mês de junho de 2026, às 12:00h, de forma não presencial pela **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar – Parte I, Bairro de Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob nº 62.285.390/0001-40, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo ("Administradora").

02. CONVOCAÇÃO: Dispensada, em virtude do comparecimento de cotistas detentores da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotistas"), nos termos do art. 72, §7º, da parte geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("RCVM 175").

03. COMPARECIMENTO: cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo. Presentes ainda, os representantes da Administradora e da **GV ATACAMA CAPITAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 40.888.143/0001-04 ("Gestora").

04. MESA: como Presidente a Sra. **Alexandra Matos dos Reis, como presidente e, como, secretário, o Sr. Leandro Mendes Davanso.**

05. ORDEM DO DIA / DELIBERAÇÕES: os Cotistas presentes, sem quaisquer dúvidas ou ressalvas aprovaram a seguinte matéria da Ordem do Dia:

1. A alteração do item 4.2 do Anexo Descritivo da Classe Única, com a finalidade de majorar a Taxa de Gestão, para que passe a vigorar em 01/07/2026 com a seguinte redação:

   "4.2 O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") correspondente ao valor mínimo de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a partir da primeira integralização de cotas do Fundo. Na hipótese do Fundo realizar oferta pública de cotas ou ter suas cotas admitidas à negociação em mercado de balcão organizado, a Taxa de Gestão passará a corresponder ao maior valor entre: (i) R$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais; e (ii) o montante equivalente à diferença entre a taxa global de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e a Taxa de Administração. Para o item ii, como exemplo, para o caso da Taxa de Administração auferida ser equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, a Taxa de Gestão devida será equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano. A Taxa de Gestão será apurada e paga mensalmente, sendo os valores mínimos previstos neste item atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA, contados a partir da primeira integralização de cotas do Fundo, ou do início da prestação de serviços, o que ocorrer primeiro."

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

2. Incluir no Regulamento, o Anexo - APÊNDICE RELATIVO ÀS TAXAS PARA OPERACIONALIZAÇÃO DOS EVENTOS SOCIETÁRIOS, mencionado no item 4.1.3 do Anexo Descritivo da Classe Única.

A versão consolidada do regulamento contemplando as alterações aprovadas acima consta no Anexo I e entrará em vigor nesta data.

Os Cotistas presentes, neste ato; **(i)** declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas; **(ii)** autorizam a Administradora a realizar todas as alterações necessárias nos instrumentos do Fundo em razão das deliberações acima aprovadas; **(iii)** aprovam o regulamento na forma do Anexo I; **(iv)** registram que as deliberação foi tomada pela unanimidade dos cotistas presentes, atribuído 1 (um) voto a cada cota, nos termos do art. 76, caput, da parte geral da RCVM 175; **(v)** declaram, para todos os fins do art. 78 da parte geral da RCVM 175, não estarem em situação de impedimento de voto, inclusive por conflito de interesses, em relação às matérias ora deliberadas; e **(vi)** dispensam a Administradora do envio do resumo das deliberações da presente ata, na forma do art. 79 da parte geral da RCVM 175.

Os presentes declaram: **(i)** a veracidade de seus endereços eletrônicos, bem como autorizam o uso para todos os atos diretamente relacionados a este instrumento, conforme a regulamentação aplicável; **(ii)** que a ata da assembleia seja formalizada por meio de assinaturas eletrônicas, nos termos do artigo 10, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e do art. 12, §3º, da parte geral da RCVM 175, devendo, em casos de contingência, ser firmado de forma impressa; e **(iii)** ao assinarem por meio de assinaturas eletrônicas, declaram a integridade, autenticidade e regularidade da ata.

06. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a se tratar, foi esta Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas encerrada com a lavratura da presente ata.

São Paulo, 25 de junho de 2026.

Alexandra Matos dos Reis
Presidente

Leandro Mendes Davanso
Secretário

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

GV ATACAMA CAPITAL LTDA.
Gestora

ANEXO I - REGULAMENTO CONSOLIDADO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES 2
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 7
CAPÍTULO III – DAS OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU DO GESTOR 9
CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR 11
CAPÍTULO V – DA RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E/OU DO CONSULTOR ESPECIALIZADO 14
CAPÍTULO VI – DAS VEDAÇÕES 15
CAPÍTULO VII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS 16
CAPÍTULO VIII – DOS ENCARGOS 16
CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 18
CAPÍTULO X – DA TRIBUTAÇÃO 19
CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL 20
CAPÍTULO XII – DOS ATOS E FATOS RELEVANTES 25
CAPÍTULO XIII – DO DIA ÚTIL 26
CAPÍTULO XIV – DA CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA 26
CAPÍTULO XV – DO FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA 27
CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 27
ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA 28
CAPÍTULO I – DAS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA 28
CAPÍTULO II – DAS COTAS, DAS SUBCLASSES, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO, RESGATE E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS 29
CAPÍTULO III – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 38
CAPÍTULO IV – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 39
CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 41
CAPÍTULO VI – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS 43
CAPÍTULO VII – DO CONFLITO DE INTERESSES 44
CAPÍTULO VIII – DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS, PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE 44
CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO 45
CAPÍTULO X – DO EXERCÍCIO SOCIAL 47
CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS 47
CAPÍTULO XII – DOS FATORES DE RISCO 47

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se do vencimento.

Administrador(a)	**QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Em conjunto ou individualmente, quando de forma indiscriminada, os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros.
Ativos-Alvo	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo II do Anexo da Classe.
Ativos Financeiros	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo II do Anexo da Classe.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

Auditor Independente	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Capital Autorizado	Novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor e do Consultor Imobiliário, sem a necessidade de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), corrigidos pela variação do INCC/FGV base de junho de 2023.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, ou o código que venha a substituí-lo.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
Consultor Imobiliário	**SANCA GALPÕES LTDA**., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1336, 4º andar, cjs. 41 e 42, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.984.798/0001-01.
Contrato de Consultoria	"*Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada*", a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Consultor Imobiliário, por meio do qual o Fundo contratará o Consultor Imobiliário.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Custodiante	**QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo,

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

	Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, autorizada a prestar serviços de custódia de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 13.749, de 30 de junho de 2014.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	Significa a data da 1ª (primeira) integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
Data da Subscrição Inicial	A data da primeira subscrição e integralização de Cotas.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis.
Dia Útil	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo XIV deste Regulamento.
Escriturador	**QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, autorizada a prestar serviços de custódia de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 13.749, de 30 de junho de 2014.
Empreendimento Imobiliário	Empreendimento Imobiliário a ser desenvolvido sobre o Imóvel-Alvo, em conjunto com os demais proprietários do Imóvel-Alvo ("Condôminos"), a ser composto por um empreendimento imobiliário comercial de aproximadamente 19 (dezenove) unidades, consistentes em galpões logísticos, divididos no Bloco 100 (galpões 1 a 10) e no Bloco 200 (galpões 11 a 19)

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

	("Unidades"), a serem edificados e contarão com área locável total estimada de 63.905,76m2.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.7 deste Regulamento.
Fundo	**IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 52.355.764/0001-01.
Gestor(a)	**GV ATACAMA CAPITAL LTDA.,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.888.143/0001-04, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, instituição devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 19.412, de 22 de dezembro de 2021.
Instituições Financeiras Autorizadas	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
Imóvel ou Imóvel-Alvo	O Imóvel-Alvo corresponde a um terreno com área de 162.968,37 m², situado no Bairro Alvarenga, altura do KM. 26 da Rodovia dos Imigrantes, em São Bernardo do Campo, SP, descrito na **matrícula 55.859** do Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.
Investidor Profissional	nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 160.
Investidor Qualificado	nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 160.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Resolução CVM nº 160/22.
Pessoas Ligadas	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas;

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

	II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos Ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Política de investimento descrita no Capítulo II do Anexo da Classe.
Prestadores de Serviços Essenciais	Administradora e Gestor do Fundo.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo, incluindo a sua Classe.
Anexo	Anexo Descritivo da Classe única do Fundo.
Classe	Classe única do Fundo.
Resolução CVM 30	Resolução CVM nº 30, de 1 de maio de 2021, e alterações posteriores, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
Resolução CVM 160	Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n° 160, de 13 de julho de 2022, e alterações posteriores, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
Resolução CVM 175	Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n° 175, de 23 de dezembro de 2022, e alterações posteriores

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

Anexo III da Resolução CVM 175	Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre os Fundos de Investimento Imobiliários.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Suplemento	Suplemento que venha a detalhar novas emissões de cotas do Fundo.
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído no Capítulo III do Anexo da Classe.
Taxa de Consultoria	Tem o significado a ela atribuído Capítulo III do Anexo da Classe.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
Taxa de Gestão	Tem o significado a ela atribuído no Capítulo III do Anexo da Classe.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Valor de Mercado	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pela Administradora. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo, à custódia dos valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, à controladoria e à escrituração das Cotas, sem prejuízo dos direitos e obrigações da Gestora e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo.

2.2. GESTOR

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

2.2.1. A gestão da carteira de Ativos Financeiros do Fundo será realizada pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento.

2.3. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

2.3.1. O Fundo, representado por seu Administrador, contratará o Consultor Imobiliário para prestar as atividades de consultoria imobiliária especializada, para auxiliar o Gestor e o Administrador em suas atividades relacionadas à gestão imobiliária dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, incluindo mas não se limitando a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos imóveis a integrarem o patrimônio do Fundo.

2.4. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.4.1. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.4.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais Ativos Financeiros estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

2.5. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

2.5.1. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.6. AUDITORIA INDEPENDENTE

2.6.1. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Consultor Imobiliário, para a prestação de tais serviços.

2.7. FORMADOR DE MERCADO

2.7.1. Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, conforme o caso, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto neste Regulamento e na Resolução CVM 175.

2.8. DISTRIBUIDOR

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

2.8.1. A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, indicadas pelo Gestor e aprovados pelo Administrador, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas. Ainda, poderá ser contratado o Administrador diretamente para realização da distribuição de quaisquer emissões de cotas do Fundo.

2.9. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.9.1. O Administrador em nome do Fundo poderá, conforme solicitado pelo Consultor Imobiliário, contratar empresas para prestarem os serviços de administração dos imóveis, bem como das locações ou arrendamentos dós imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, cabendo ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, estabelecerem os termos e condições de tal contratação, inclusive em relação à remuneração de tais prestadores.

2.9.2. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III – DAS OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU DO GESTOR

3.1. Caberá ao Gestor, conforme o caso, realizar as atividades de auxílio e suporte na análise, seleção, avaliação, manutenção e administração de todos e quaisquer Ativos Financeiros e dos Ativos-Alvo, assim como caberá ao Consultor Imobiliário realizar as atividades de auxílio e suporte na análise, manutenção e administração dos demais imóveis.

3.2. Nesse sentido, dentro de suas atribuições, e observado o quanto disposto acima e além das previstas na regulamentação aplicável, integram tais serviços e constituem obrigações e responsabilidades do Gestor e com o auxílio do Consultor Imobiliário, conforme o caso:

i) identificar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição de Ativos-Alvo, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

ii) assessorar o Fundo em questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo, como os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

iii) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

iv) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

v) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis;

vi) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

vii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

viii) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b), de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

ix) recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos-Alvo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b), de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

x) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;

xi) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis; e

xii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas.

RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

3.3. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

3.4. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

3.5. A Classe responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com dolo ou má-fé.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

3.6. Sem prejuízo das obrigações dispostas na regulamentação e na autorregulação, compete ao responsável pela distribuição de Cotas verificar com a máxima diligência na sua seleção: (i) o perfil adequado do investidor; (ii) atendimento às determinações quanto à prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro; (iii) adequado esclarecimento quanto à Classe específica que o investidor aportará, detalhando entre outros, riscos, taxas e responsabilidade pelo patrimônio negativo.

3.7. A relação contendo a identificação dos demais prestadores de serviços do Fundo encontra-se descrita no respectivo Anexo da Classe, no website dos Prestadores de Serviços Essenciais e no website da Comissão de Valores Mobiliários.

CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

4.1. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo, à custódia dos valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, à controladoria e à escrituração das Cotas, sem prejuízo dos direitos e obrigações da Gestora e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo.

4.1.1. Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além das demais previstas nos Arti-gos 83 e seguintes da Parte Geral e nos artigos 25 e seguintes do Anexo III, da Resolução CVM 175:

(a) controladoria do ativo e do passivo do Fundo;

(b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

(c) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;

(d) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;

(f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os contratados pela Gestora, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

(g) manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

(h) monitorar os Eventos de Liquidação Antecipada;

(i) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;

(j) contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis.

(k) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe de cotas;

(l) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

4.1.2. A Administradora pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(a) distribuição primária de cotas;
(b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e
(c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

4.1.3. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários da carteira compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

4.2. A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo administrador:

(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
(b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e
(c) escrituração de Cotas.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

4.4. Compete ainda ao Administrador, observado o disposto no regulamento:

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

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

(c) abrir e movimentar contas bancárias;

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

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

(f) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

(g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(i) não integram o ativo do Administrador;

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

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

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

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

(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

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

(i) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe; e

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

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

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

(k) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem Ativos da Classe;

(l) realizar a alienação ou a aquisição, conforme orientação do Gestor ou Consultor Imobiliário, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento.

(m) dar, desde que requisitado pelo Consultor Imobiliário ou Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou dos Ativos-Alvo detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

4.5. Como custodiante somente receber ordens emitidas pelo Gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados e que estejam diretamente vinculados às operações da Classe.

CAPÍTULO V – DA RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E/OU DO CONSULTOR ESPECIALIZADO

5.1. O Administrador ou o Consultor Imobiliário ou Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

5.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

5.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, ou em caso de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo consultor imobiliário ou gestor, conforme o caso, não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Consultor Imobiliário ou Gestor, em relação aos imóveis que componham o portfólio do Fundo.

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

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

5.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

5.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

5.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 5.6 acima, o que ocorrer primeiro.

5.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 5.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 5.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

5.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 5.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

5.10. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

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

CAPÍTULO VI – DAS VEDAÇÕES

6.1. É vedado ao Administrador, ao Consultor Imobiliário e ao Gestor, conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

i) receber depósito em sua conta corrente;
ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
iii) contrair ou efetuar empréstimo;
iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
v) aplicar no exterior recursos captados no país;
vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos da Resolução CVM 175, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ou Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados na Resolução CVM 175, ou entre o Fundo e o empreendedor;

x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;

xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

6.2. A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

CAPÍTULO VII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS

7.1. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

CAPÍTULO VIII – DOS ENCARGOS

8.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou diretamente pela Classe:

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

(ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

(iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas.
(iv) Honorários e despesas do Auditor Independente.
(v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos.
(vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor.
(vii) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso.
(viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções.
(ix) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de Assembleias de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos.
(x) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos.
(xi) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira.
(xii) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira.
(xiii) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe.
(xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada.
(xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado.
(xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados.
(xvii) Taxa de Performance.
(xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance, observado o disposto na regulamentação vigente.
(xix) Taxa Máxima de Custódia.
(xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da regulamentação em vigor.
(xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito.
(xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes.
(xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe.
(xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

(xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.

8.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado, salvo haja aprovação prévia de Assembleia de Cotistas.

CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

9.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://qitech.com.br/dtvm/) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

9.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

9.3. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete º disposto na Resolução CVM 175;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete º disposto na Resolução CVM 175;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o parecer do Auditor Independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o disposto na Resolução CVM 175.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

9.4. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária; III – fatos relevantes;

III - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da Resolução CVM 175 e com exceção das informações mencionadas na Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

IV - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

V - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado na Resolução CVM 175.

9.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

9.6. Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Resolução CVM 175, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

9.7. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

9.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

9.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO X – DA TRIBUTAÇÃO

10.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa física, o Fundo buscará fazer com que (i) receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

10.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

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; (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; 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.

10.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL

11.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

11.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

11.2.1. Para efeito do disposto no item 11.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

11.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

11.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

11.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I - em sua página na rede mundial de computadores;

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

11.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 11.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

11.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 11.5 incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na Resolução CVM 175; e

II - as informações exigidas na Resolução CVM 175.

11.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

11.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
b) alteração deste Regulamento;
c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
f) dissolução e liquidação do Fundo;
g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;
i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175;
l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
m) alterações na Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Consultoria nos termos da Resolução CVM 175.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

11.9.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, e após no mínimo 15 (quinze) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente.

11.10. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

I - decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II - for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III - envolver redução das Taxas de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Consultoria.

11.10.1. As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

11.10.2. A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

11.11. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

11.11.1. O pedido de que trata o item 11.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados na Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

11.11.2. O percentual de que trata o item 11.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

11.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 11.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 11.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 11.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

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

11.12.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;
II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

11.12.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

11.12.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido na Resolução CVM 175:

I - ser Cotista;
II - não exercer cargo ou função no Administrador, no Consultor Imobiliário, no Gestor ou no Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.12.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.13. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

11.13.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observando:

(i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
(ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

11.13.2. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 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 item 11.13.8 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

11.13.3. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “k” e “m” do item 11.9 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

11.13.4. Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

11.13.5. Nos termos da Resolução CVM 175, os cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a, exatamente, 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas nas deliberações acerca das seguintes matérias: (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo; (iii) alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Consultoria; ou (iv) a alteração deste dispositivo do Regulamento.

11.13.6. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

11.13.7. Ao receber a solicitação de que trata o item 11.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

11.13.8. Nas hipóteses previstas no 11.13, o Administrador pode exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

11.13.9. É vedado ao Administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o tem 11.13;
II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 11.13.2.

11.13.10. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

11.14. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I - o Administrador, o Consultor Imobiliário ou o Gestor;
II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor Imobiliário ou Gestor;
III - empresas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário ou Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

11.15. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
III - todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata a Resolução CVM 175.

CAPÍTULO XII – DOS ATOS E FATOS RELEVANTES

12.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

12.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

12.3. São exemplos de ato ou fato relevantes:

I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
III - a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
IV - o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
VII - a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VIII - alteração do Consultor Imobiliário ou Gestor ou do Administrador;
IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
XII - desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
XIII - emissão das Cotas nos termos da Resolução CVM 175.

12.4. Conforme permitido pela regulamentação, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

CAPÍTULO XIII – DO DIA ÚTIL

13.1. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 (“Dia Útil”).

CAPÍTULO XIV – DA CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

14.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XV – DO FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

15.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o inventariante do espólio ou representante do incapaz judicialmente constituído, exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. **Comunicação.** As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” pelo Administrador serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da Resolução CVM 175.

16.2. **Ouvidoria**. O serviço de ouvidoria do Administrador, conforme previsto no inciso V, do artigo 104, da parte geral da Resolução CVM 175, está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 10:00 às 17:00, por meio do número 0800 0244 346, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@qitech.com.br.

16.3. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CAPÍTULO I – DAS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA

Regime e classificação da Classe

1.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e seu Anexo Normativo III, e regido por este regulamento do Fundo ("Regulamento") e pelas"), seus anexos das respectivas classes ("Anexos"), seus apêndices das respectivas subclasses ("Subclasses" e "Apêndices", respectivamente), se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O Fundo é constituído na categoria "Fundo de Investimento Imobiliário", cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e no Anexo da Classe Única ("Classe única" ou simplesmente "Classe").

1.3. A Classe poderá ser dividida em Subclasses, conforme disposto no Anexo da Classe Única.

1.4. O funcionamento do Fundo e da Classe terá início na Data de Subscrição Inicial, ou por meio da atuação dos prestadores de serviços essenciais e terceiros por eles contratados, por escrito, em nome do Fundo ou da Classe, conforme o caso.

1.5. Para fins do Código ANBIMA, das "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros" e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como Multiestratégia – Gestão Ativa – Multicategoria.

1.6. A Classe é constituída por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do Regulamento.

Público Alvo

1.7. As Cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta com Registro Ordinário, nos termos da Resolução CVM 160, ou (ii) até que o Fundo venha a ser objeto de admissão a listagem e, conforme o caso, também admitido à negociação junto à B3,

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM 30, e (b) investidores qualificados, conforme definidos na Resolução CVM 30, única e exclusivamente nos termos do inciso II do art. 86 da Resolução CVM 160, mediante negociação no mercado secundário, ou seja, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta.

Do Prazo de Duração da Classe

1.8. O Prazo de Duração da Classe é indeterminado.

1.9. O prazo de duração da Classe deve ser compatível com o prazo de duração do Fundo.

CAPÍTULO II – DAS COTAS, DAS SUBCLASSES, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO, RESGATE E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

2.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes ao seu Patrimônio Líquido preponderantemente nos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"):

(i) Direitos reais sobre o Imóvel-Alvo;

(ii) Quotas ou ações de sociedade empresária;

(iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;

(iv) Letras Hipotecárias - LH;

(v) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;

(vi) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG;

(vii) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

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

(ix) Limitado a até 5% (cinco por cento) em Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de manutenção e liquidez mínima no Fundo.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

2.1.1. A aquisição do Ativos-Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador.

2.1.2. O administrador pode, conforme instruções do Consultor Imobiliário, conforme o caso, em nome do Fundo, 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.

2.1.4. O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

2.1.5. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Anexos Normativos 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 ao Administrador ou ao Gestor, 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 Resolução CVM 175.

2.1.6. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nos Anexos Normativos I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos 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 de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

2.1.7. O Fundo está autorizado a:

(i) adquirir e alienar ativos financeiros que, cumulativamente ou não: (a) tenham sido originados, estruturados, distribuídos pela, ou cujo devedor seja, Administrador e/ou Gestor e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; ou (b) tenham o Gestor, o Administrador, ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor, ou pelo Administrador, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes;

(ii) adquirir, pela Classe do Fundo, cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, pelo Gestor, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada; e

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

(iii) pela Classe do Fundo (a) realizar operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte do grupo econômico do Administrador ou do Gestor; e (b) adquirir ativos financeiros de renda fixa de responsabilidade do Administrador ou de sociedades do grupo econômico do Administrador.

2.1.8. Observado o item 2.1.7 acima, os critérios a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição de Ativos-Alvo em situação de conflito de interesses são os seguintes ("Critérios de Elegibilidade"):

(i) corresponder a Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, Letra Hipotecária – LH, Letra de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG ou demais ativos financeiros que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e

(ii) ser indexados a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexados a CDI.

2.1.9. O Gestor é o responsável pelo exercício de direito de voto em assembleias decorrente dos Ativos detidos pela Classe sob sua gestão, e deve: I - comunicar aos investidores da Classe os votos proferidos, podendo tal comunicação ser efetuada em seu site na internet ou no site do Administrador; e II - arquivar e manter à disposição da ANBIMA os votos proferidos e as comunicações aos investidores de que trata o inciso acima.

2.2. Sobre o Imóvel-Alvo será desenvolvido, em conjunto com os demais proprietários do Imóvel-Alvo ("Condôminos"), um empreendimento imobiliário comercial de aproximadamente 19 (dezenove) unidades, consistentes em galpões logísticos, divididos no Bloco 100 (galpões 1 a 10) e no Bloco 200 (galpões 11 a 19) ("Unidades"), a serem edificados e contarão com área locável total estimada de 63.905,76m2 ("Empreendimento Imobiliário").

2.2.1. Os Condôminos, visando obter a melhor rentabilidade das Unidades celebrarão um Acordo de Condôminos, visando a locação conjunta das Unidades no regime de pool, ou similar, de forma a ratear entre todos os Condôminos o produto resultante da locação das Unidades na exata proporção da quantidade de metros quadrados de área locável detida por cada Condômino versus a quantidade total de metros quadrados de área locável da totalidade das Unidades, que contará com a inclusão de todas as Unidades no Pool ("Pool"), conforme disposições a ser firmada no Acordo de Condôminos, entre o Fundo e os demais Condôminos.

2.2.2. Além da disposição descrita no item 2.2.1 acima, o Acordo de Condôminos, também irá dispor sobre os seguintes termos e condições os quais deverão ser observados pelos Condôminos, sob pena de incorrerem nas penalidades ali estabelecidas:

(i) Qualquer dos Condôminos do Empreendimento Imobiliário que desejar por qualquer forma alienar ou negocias suas Unidades, direta ou indiretamente, total ou parcialmente,

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

primeiramente deverá notificar os demais Condôminos, outorgando-lhes o direito de referência para aquisição de tais Unidades pelo mesmo valor e forma de pagamento ofertados, nos termos e condições previstos a serem previstos no Acordo de Condôminos ("Direito de Preferência"), não se aplicando e nem obstando a livre negociação das cotas do Fundo;

(ii) A alienação de Unidade(s) por qualquer forma somente poderá ser exercida se o valor mínimo da alienação não for inferior à média de 3 (três) avaliações a serem procedidas por empresas especializadas de renome internacional, tais como, mas não restritas às seguintes: Cushman & Wakefield; CB – Richard Ellis e Colliers Internacional;

(iii) Após 10 (dez) anos contados do primeiro aluguel da primeira Unidade do Empreendimento Imobiliário, observado o Direito de Preferência, nos termos a serem definidos no Acordo de Condôminos, determinados Condôminos ali estabelecidos terão o direito de exigir que os demais Condôminos participem da transação (alienação ao terceiro) com a totalidade das Unidades de sua titularidade, e nas mesmas condições da alienação a ser realizada ("Obrigação de Venda Conjunta"), não se aplicando e nem obstando a livre negociação das cotas do Fundo.

2.3. A cada nova emissão, o Administrador poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

2.4. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada nos Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").

2.4.1. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme ocaso, e/ou ao Administrador, desde que previamente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista na Resolução CVM 175.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

2.5. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

2.6. O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

2.7. O Fundo não poderá realizar operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

2.8. O Administrador selecionará os investimentos do Fundo, em Ativos Financeiros, a seu critério, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial na Resolução CVM 175.

2.9. Caberá ao Administrador, de acordo com as orientações do Consultor Imobiliário, relacionado aos Ativos-Alvo, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Consultoria e na legislação em vigor.

2.10. O Fundo, por meio do Administrador e conforme orientações do Consultor Imobiliário, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação do Imóvel-Alvo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos-Alvo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados do Fundo.

2.11. É vedado ao Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação.

CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

2.12. O patrimônio da Classe é representado por uma única classe das Cotas.

2.13. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

2.14. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Consultor Imobiliário ou do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

2.15. Não há limites ou vedações para a subscrição de cotas por um mesmo investidor.

2.16. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XV.

2.17. No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de Oferta Pública com Registro Automático, serão emitidas até 115.000 (cento e quinze mil) Cotas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando o montante de até R$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, pelo menos, 400 (quatrocentas) Cotas, totalizando o montante de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial"). Os aspectos relacionados às novas emissões de Cotas do Fundo estarão descritos nos documentos da oferta.

2.17.1. As Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão subscritas pelos Investidores Profissionais e integralizadas em cumprimento às chamadas de capital ("Chamadas de Capital"), nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. A forma de integralização das cotas será estabelecida no compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento"), sendo que o preço de integralização será equivalente ao valor da cota do Fundo no respectivo dia da integralização conforme Chamadas de Capital.

2.17.2. Na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento nos Ativos-Alvo; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos em situações em que ocorra patrimônio líquido negativo em decorrência de obrigações legais ou contratuais não relativas aos ativos alvo, ou seja, aqueles qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, o Gestor comunicará tal fato ao Administrador para que este realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de recebimento das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.

2.17.3. Em caso de inadimplemento, pelos cotistas, de sua obrigação de integralização das cotas, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, este poderá, a

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

2.17.4. Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o Fundo sujeitará o Cotista Inadimplente ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial até a data da sua efetiva quitação, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

2.18. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tivessem sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá:

i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

2.19. Os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, até o encerramento da Oferta.

2.20. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), corrigidos pela variação do INCC/FGV (“Capital Autorizado”).

2.20.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 2.20.2 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

2.20.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 2.20 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas,

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Consultor Imobiliário ou ao Gestor, conforme o caso, ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

2.20.3. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o 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 em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 2.20 acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

2.20.4. Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

2.21. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Consultor Imobiliário, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente requerida (lote adicional), excluído o eventual lote suplementar de que trata o art. 51 da respectiva Resolução.

2.22. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

2.23. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador ou Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

2.24. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

2.25. Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com a Resolução CVM 175; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas com Registro Automático, o investidor deverá assinar também a declaração de Investidor, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

2.26. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no Compromisso de Investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no subitem abaixo.

2.27. As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela assembleia de cotistas. A aprovação do laudo pela assembleia de cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

2.27.1. Em se tratando de primeira oferta pública de distribuição de cotas, fica dispensada a deliberação em Assembleia Geral de Cotistas acerca do valor atribuído a bens e direitos prevista no item 2.27 acima.

2.27.2. A integralização das Cotas em bens e direitos deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das Cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

2.28. As Cotas poderão ser 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 – Modulo 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.

2.29. Para efeitos do disposto neste item 2.28, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

2.30. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

2.31. Não é permitido o resgate das Cotas.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

2.32. A apuração do valor dos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

2.33. O critério de apreçamento dos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento de ativos do Custodiante.

2.34. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor, conforme o caso, ou por empresa especializada.

2.35. Após o reconhecimento inicial, os imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

2.36. Caberá ao Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

CAPÍTULO III – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

3.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento da Classe.

3.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

3.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

3.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

3.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo e/ou aos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO IV – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

4.1. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração e custódia (“Taxa de Administração”) correspondente a um determinado percentual ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela abaixo e observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).O valor mínimo será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo (ou da Classe) ou da data de início da prestação do serviço conforme o caso.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO	% SOBRE O PL
Até R$ 100.000.000,00	0,25 % a.a.
De R$ 100.000.000,01 até R$ 300.000.000,00	0,24% a.a.
De R$ 300.000.000,01 até R$ 500.000.000,00	0,23% a.a.
Acima de R$ 500.000.000,00	0,21% a.a.

4.1.1. Na hipótese de o Fundo possuir obra em andamento, além da Taxa de Administração, será devida ao Administrador remuneração adicional mensal variável, apurada com base na quantidade de pagamentos destinados às obras realizados no respectivo mês, sendo que: (i) até 30 (trinta) pagamentos realizados para as obras no mês, ensejarão o pagamento de R$ 10.000,00 (dez mil reais) ao Administrador; e (ii) acima de 30 (trinta) pagamentos realizados para as obras no mês, ensejarão o pagamento de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao Administrador. Os referidos valores serão atualizados anualmente pelo IPCA (IBGE), a partir da data de início da primeira obra.

4.1.2. Na hipótese de o fundo vir a ter suas cotas admitidas em negociação em bolsa, será devido ao Administrador uma taxa de escrituração adicional no valor de R$ 5.000,00 mensais ou 0,05% aplicados sobre o PL do fundo, o que for maior entre os dois valores, atualizados anualmente pelo IPCA (IBGE), a partir da primeira negociação em bolsa.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

4.1.3. Adicionalmente à Taxa de Administração, será devida uma remuneração conforme tabela constante do Anexo a este regulamento para a operacionalização e implementação das decisões tomadas em cada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas da Classe. A referida remuneração será paga pela Classe no mês subsequente da formalização do ato societário.

4.1.4. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, tendo por base o Patrimônio Líquido da Classe do primeiro Dia Útil imediatamente anterior, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

4.1.5. A Taxa de Administração não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

4.1.6. Pela prestação do serviço de coordenação líder das distribuições de cotas do Fundo em cada nova emissão, será devido ao Administrador a remuneração equivalente a 0,03% (três centésimos por cento) sobre o montante total subscrito, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à subscrição, observado o valor mínimo de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por oferta, devido no fechamento da respectiva distribuição.

4.2. O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") correspondente ao valor mínimo de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a partir da primeira integralização de cotas do Fundo. Na hipótese do Fundo realizar oferta pública de cotas ou ter suas cotas admitidas à negociação em mercado de balcão organizado, a Taxa de Gestão passará a corresponder ao maior valor entre: (i) R$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais; e (ii) o montante equivalente à diferença entre a taxa global de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e a Taxa de Administração. Para o item ii, como exemplo, para o caso da Taxa de Administração auferida ser equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, a Taxa de Gestão devida será equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano. A Taxa de Gestão será apurada e paga mensalmente, sendo os valores mínimos previstos neste item atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA, *contados a partir da primeira integralização de cotas do Fundo, ou do início da prestação de serviços, o que ocorrer primeiro.*.

4.2.1. A Taxa de Gestão será provisionada por Dia Útil, tendo por base o Patrimônio Líquido da Classe do primeiro Dia Útil imediatamente anterior, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Gestor, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

4.3. O Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma remuneração mensal ("Taxa de Consultoria"), correspondente a 3% (três por cento) calculado sobre as receitas mensais de locação auferidas pelo Fundo na exploração dos Imóveis-Alvo, valor a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

4.3.1. Na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário, sem justa causa, o Consultor Imobiliário, receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item acima a que o Consultor Imobiliário faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

4.3.2. Para os fins do item 4.3.1 acima, considerar-se-á "justa causa", conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis.

4.4. A remuneração do Consultor Imobiliário não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

4.5. Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Taxa Máxima de Distribuição").

4.6. Na hipótese de o Fundo vir a ter suas cotas admitidas à negociação em ambiente de bolsa de valores, mercado de balcão organizado ou sistema de registro e liquidação de ativos, tais como a CETIP (Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos), nos termos da Resolução CVM nº 160/22, será devida uma taxa de escrituração adicional no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser atualizado anualmente pela variação do IPCA, divulgado pelo IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

5.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

5.2. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo ou Gestor.

5.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 5.1 acima, o ou Gestor, conforme o caso, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

5.2.2. O Gestor, conforme o caso, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

5.2.3. O percentual mínimo a que se refere o item 5.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

5.2.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 5.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

5.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

5.4. O ou Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

5.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do ou Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários.

5.5.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 5.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados,

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO VI – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

6.1. Sem prejuízo das matérias cuja competência foi atribuída à Assembleia pela regulamentação aplicável, é da competência privativa da Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras da Classe apresentadas pelo Administrador;
(ii) a alteração deste Anexo, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
(iii) a autorização ou rejeição para a emissão de novas Cotas da Classe;
(iv) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação da Classe, na forma prevista neste Anexo;
(v) a dissolução e liquidação da Classe, incluindo a determinação dos procedimentos não previstos no Anexo;
(vi) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
(vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
(viii) A eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, fixação de suas remunerações, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
(ix) a alteração do prazo de duração da Classe;
(x) a deliberação sobre as situações que configurem potencial Conflitos de Interesses;
(xi) deliberar sobre a alteração da remuneração do Administrador, quando cabível, nos termos deste Anexo ou da legislação vigente e aplicável.

6.2. Consulta Formal: Será admitida que as deliberações da Assembleia Especial de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

6.3. Na hipótese de consulta formal, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo observado no capítulo da Assembleia Geral na parte geral do Regulamento do Fundo.

6.4. Somente podem votar na assembleia geral ou especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

6.5. Quórum: Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas 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

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Especial de Cotistas da Classe ("Maioria Simples"):

6.6. Quórum Qualificado: 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, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias:

(i) alteração deste Anexo;

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

(iii) dissolução e liquidação da Classe;

(iv) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas da Classe;

(v) deliberação sobre situações que configurem potencial conflitos de interesses; e

(vi) alteração da remuneração da Administradora.

6.7. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, enviada diretamente ao Administrador.

CAPÍTULO VII – DO CONFLITO DE INTERESSES

7.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.

7.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

CAPÍTULO VIII – DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS, PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

8.1. A Classe não limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das respectivas Cotas subscritas.

8.2. Na hipótese de verificação de Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas serão primeiramente chamados a realizar aporte de recursos, tanto quanto bastem para saldar os compromissos da Classe, observado que tal responsabilidade ilimitada, para além das cotas já integralizadas, incidirá exclusivamente nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos Ativos-Alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE.

8.3. Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo; e (iv) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

9.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste regulamento.

9.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão;

b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e

c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

9.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do Fundo.

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

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

9.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

9.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 9.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 9.4.1 acima.

9.5.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

9.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

9.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

9.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

9.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

CAPÍTULO X – DO EXERCÍCIO SOCIAL

10.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término no último dia do mês de junho do ano respectivo civil.

CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

11.1. A Administradora e o Gestor deverão prestar, na forma e dentro dos prazos estabelecidos, todas as informações obrigatórias e periódicas constantes da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis e neste Anexo.

CAPÍTULO XII – DOS FATORES DE RISCO

12.1. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

12.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

12.3. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

12.4. A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

(i) Riscos Relacionados a Política Governamental – O Fundo desenvolverá 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 têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado 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 a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

(ii) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

(iii) Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países – O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(v) Risco Proveniente do Uso de Derivativos – A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

(vi) Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

(vii) Risco Relativo à Concentração de Participação - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(viii) Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo - O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado 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.

(ix) Propriedade das Cotas e não dos Ativos – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

(x) Risco de Pulverização - Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

(xi) Riscos do Prazo - Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

(xii) Riscos Jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xiii) Risco de Potencial Conflito de Interesses - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Os Ativos Imobiliários serão indicados pelo Consultor Imobiliário ao Administrador do Fundo, onde serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário ou ao Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xiv) Risco em Função da Dispensa de Registro - As Ofertas de Registro Automático, serão consideradas automaticamente registradas perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

(xv) Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução.

(xvi) Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos-Alvo e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

(xvii) Risco Relativo à Não Substituição do Administrador - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xviii) Riscos Associados à Liquidação do Fundo Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

(xix) 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 e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

(xx) Risco Tributário – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas 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. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 100 (cem) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, Lei 9.779 de 19 de janeiro de 1999 e Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxi) Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, 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. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

(xxii) Risco de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores 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 dos Ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

(xxiii) Riscos relativos à Aquisição dos Ativos-Alvo – O Fundo poderá deter os Ativos-Alvo, o que inclui direitos relativos aos Ativos-Alvo. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Ativos pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativos pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxiv) Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos que o Gestor considera adequadas.

(xxv) Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor – Os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos do Gestor para seleção e aquisição de Ativos serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo Gestor, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

(xxvi) Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo - O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxvii) Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis - O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo Fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o Fundo poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao Fundo e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos imóveis, 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 ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

(xxviii) Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção - Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

conclusão do empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxix) Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s) - Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação às abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

(xxx) Riscos Ambientais – Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

Além disso, os Ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode 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. 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, arrendatários ou proprietários de Ativos 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, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários 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.

(xxxi) Risco de Desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade (direta ou indireta) do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir 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 do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Imóvel ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

(xxxii) Riscos de Despesas Extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias,

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

principalmente relativas aos imóveis, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xxxiii) Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas – Os imóveis estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Ativos e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos.

(xxxiv) Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis - O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xxxv) Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior - Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos 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 Ativos, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xxxvi) Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xxxvii) Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas de Capital - Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pelo Administrador poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

(xxxviii) Risco Imobiliário – Os Ativos podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), 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 ao(s) empreendimento(s), e (v)

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

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

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

(xl) Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo 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 imobiliários que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os Ativos-Alvo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, 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

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xl.1) Em função do Acordo de Condôminos há o risco do Fundo ser obrigado a vender os Imóveis-Alvo em caso de exercício da Obrigação de Venda Conjunta das Unidades do Empreendimento Imobiliário pelos demais Proprietários, decorrido o prazo de 10 (dez) anos contados do primeiro aluguel da primeira Unidade do Empreendimento Imobiliário, observado o Direito de Preferência. Desta forma, tendo em vista que o objeto do Fundo é o investimento no Imóvel-Alvo, o Fundo eventualmente deverá ser liquidado.

(xli) Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Vacância - Os locatários poderão devolver os Ativos-Alvo ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos Ativos-Alvo, o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Ativos-Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos-Alvo, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(xlii) Risco de Sujeição dos Imóveis a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário – Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, 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 está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xliii) Risco da Marcação a Mercado – Os Ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo 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 do Fundo 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 do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

(xliv) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário – Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

(xlv) Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento – O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

(xlvi) Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos – A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - 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 do Administrador poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

(xlvii) Risco de Concentração da Carteira do Fundo – O Fundo concentrará seus recursos em um único Ativo-Alvo, notadamente em relação ao Imóvel-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

(xlviii) Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Ativos - Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada à Ativos-Alvo, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos Ativos-Alvo subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos Ativos.

(xlix) Demais Riscos – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

12.5. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com a Resolução CVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

ANEXO 1

APÊNDICE RELATIVO ÀS TAXAS PARA OPERACIONALIZAÇÃO DOS EVENTOS SOCIETÁRIOS

TAXA DE EVENTOS SOCIETÁRIOS		
Eventos Gerais*	**R$ 700,00 por evento**	**Mudanças de política de investimento;** **Alterações de taxas ou riscos;** **Ajustes redacionais ou formais;** **Demais modificações de menor impacto operacional, dentre outros eventos não listados.**
Eventos Sensíveis	**R$ 5.000,00 por evento**	**Transferência de Administrador com a consequente saída do Fundo;** **Cisão;** **Incorporação;** **Transformação;** **Troca de Gestor;**

Exceções	**Não se aplica para eventos de Amortização Extraordinária, Aprovação de Contas, Emissão de Cotas e Liquidação/Encerramento do Fundo,**
***Carência:**	**Até 1 evento por ano-calendário, não será cobrado o valor da tabela.**

76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

2026.06.24 - FII IMIGRANTES - AGC + Regulamento - CVM.pdf

Chave do Documento: 76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754

Documento

1 2026.06.24 - FII IMIGRANTES - AGC + Regulamento - CVM.pdf

ID do Documento: 17f739f8-ea60-4f04-bbcb-66b609e4532e

Assinante 1

Leandro Mendes Davanso
Email: leandro.davanso@qitech.com.br
Assinado em: 25/06/2026 12:20:20

Assinante 2

Alexandra Matos dos Reis
Email: alexandra.matos@qitech.com.br
Assinado em: 25/06/2026 13:45:14

Assinante 3

Guido Menezes Barreto de Andrade
Email: guido.andrade@gvatacama.com.br
Assinado em: 25/06/2026 16:03:15

Assinante 4

Fabricio Oliveira Souza
Email: fabricio.oliveira@gvatacama.com.br
Assinado em: 25/06/2026 15:59:36

Logs

1. 25/06/2026 12:16:19
Documento criado na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento 76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754 e título 2026.06.24 - FII IMIGRANTES - AGC + Regulamento - CVM.pdf.

2. 25/06/2026 12:16:22
Documento enviado para assinatura na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento 76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754 e título 2026.06.24 - FII IMIGRANTES - AGC + Regulamento - CVM.pdf.

3. 25/06/2026 12:19:38
Signatário Leandro Mendes Davanso autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

4. 25/06/2026 12:19:38
Token de autenticação enviado para o signatário Leandro Mendes Davanso via E-mail.

5. 25/06/2026 12:19:41
Signatário Leandro Mendes Davanso visualizou o documento.

6. 25/06/2026 12:20:20
Signatário Leandro Mendes Davanso autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

7. 25/06/2026 12:20:20
Signatário Leandro Mendes Davanso finalizou a assinatura como Gestor com o IP: 186.224.219.198. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

8. 25/06/2026 13:44:19
Signatário Alexandra Matos dos Reis autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

9. 25/06/2026 13:44:19
Token de autenticação enviado para o signatário Alexandra Matos dos Reis via E-mail.

10. 25/06/2026 13:45:14
Signatário Alexandra Matos dos Reis autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

11. 25/06/2026 13:45:14
Signatário Alexandra Matos dos Reis finalizou a assinatura como Gestor com o IP: 186.224.219.198. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

12. 25/06/2026 15:58:13
Signatário Guido Menezes Barreto de Andrade autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

13. 25/06/2026 15:58:14
Token de autenticação enviado para o signatário Guido Menezes Barreto de Andrade via E-mail.

14. 25/06/2026 15:59:13
Signatário Fabricio Oliveira Souza autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

Logs

15. 25/06/2026 15:59:13
Token de autenticação enviado para o signatário Fabricio Oliveira Souza via E-mail.

16. 25/06/2026 15:59:20
Signatário Fabricio Oliveira Souza visualizou o documento.

17. 25/06/2026 15:59:36
Signatário Fabricio Oliveira Souza autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

18. 25/06/2026 15:59:36
Signatário Fabricio Oliveira Souza finalizou a assinatura como Parte com o IP: 172.225.223.48. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

19. 25/06/2026 16:02:53
Signatário Guido Menezes Barreto de Andrade visualizou o documento.

20. 25/06/2026 16:03:15
Signatário Guido Menezes Barreto de Andrade autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

21. 25/06/2026 16:03:15
Signatário Guido Menezes Barreto de Andrade finalizou a assinatura como Parte com o IP: 186.224.205.67. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

22. 25/06/2026 16:03:25
Processo de assinatura finalizado para o documento com a chave 76358c30-6c9f-4422-b646-22a18e3f2754 e título 2026.06.24 - FII IMIGRANTES - AGC + Regulamento - CVM.pdf.

SANCA GALPÕES
IMIGRANTES 4

ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 25 de maio de 2026

Estudo de Viabilidade

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão, em série única, de cotas do Imigrantes IV – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O presente estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) foi preparado pela Sanca Galpões Ltda., para fins da Oferta Pública de Cotas da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 4ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Imigrantes IV – Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”).

As premissas a serem apresentadas, bem como os parâmetros, integram o modelo para o Estudo de Viabilidade do Fundo podem ser utilizadas para justificar a conclusão de sua viabilidade. Este Estudo de Viabilidade não representa uma proposta, solicitação ou aconselhamento de recomendação por parte dos seus elaboradores e nenhuma informação deste Estudo de Viabilidade deverá ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade (nem mesmo busca estimar a valorização no preço da Cota do Fundo advindo da oscilação da referida cota na B3).

As premissas adotadas neste Estudo de Viabilidade representam mera expectativa de rentabilidade e o presente Estudo de Viabilidade não deve ser considerado de forma isolada para fundamentar a tomada de decisão para investimento nas Cotas do Fundo.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SUBSTANCIALMENTE DIFERENTES.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ENCVB-USEE9-HF92R-BLYNG.

COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Características Gerais da Oferta

Até R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), já incluída a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Prospecto definitivo da Oferta). No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta correspondente a R$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais).

Objetivo da Oferta

A 4ª Emissão de cotas tem por objetivo atender à Política de Investimentos do Fundo, visando o cumprimento das obrigações do Fundo com relação ao desenvolvimento do Imóvel-Alvo.

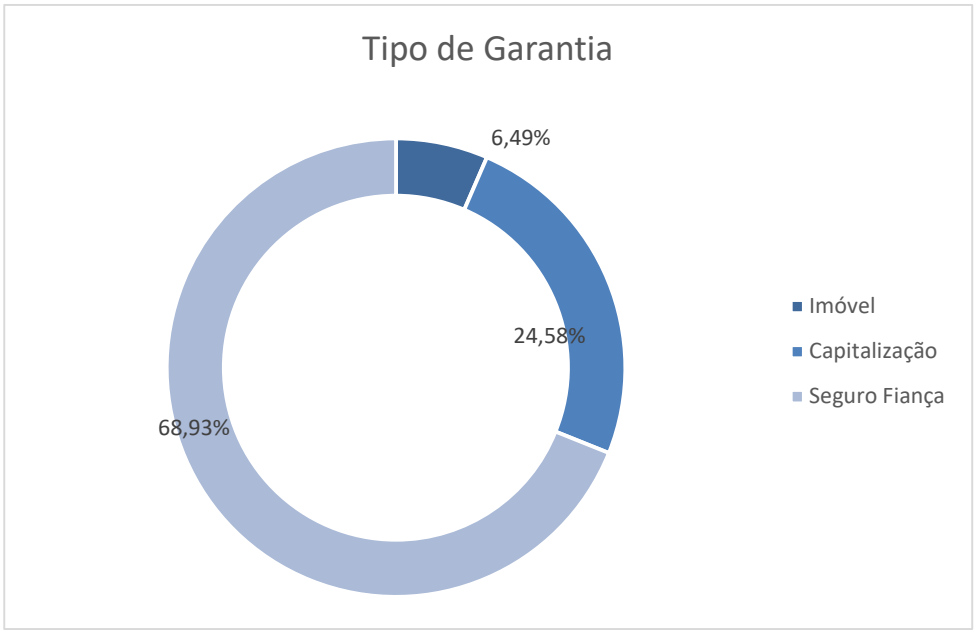
Contexto do Imóvel-Alvo

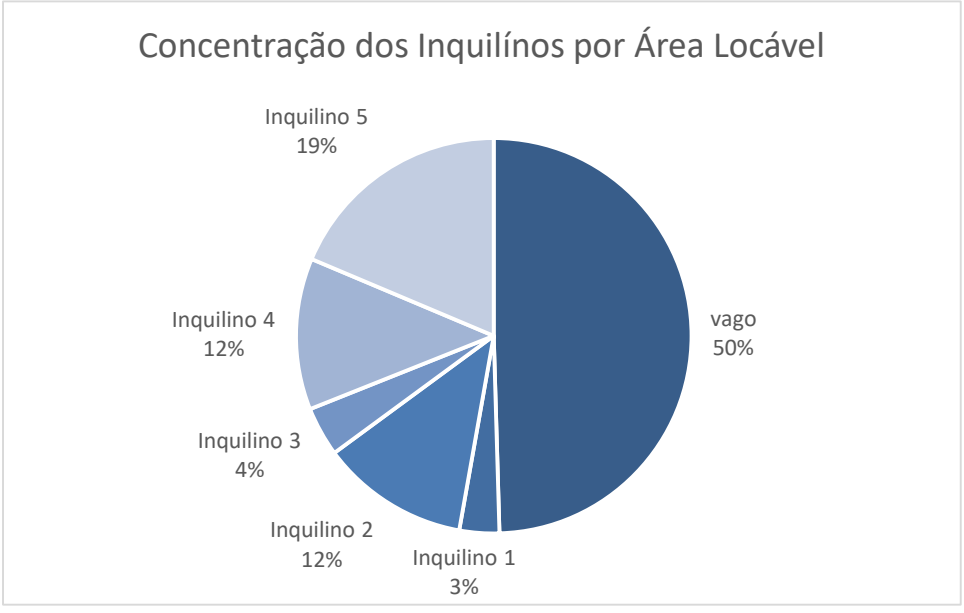
O imóvel-Alvo teve as suas obras concluídas e o habite-se foi emitido em setembro de 2025 e pode ser descrito como um centro logístico de galpões contendo 162.968,37m² de área total, sendo 60.830m² de área locável - segregada em 19 módulos. Dado o objetivo de auferir renda com o Imóvel-Alvo, o qual a Sanca Galpões consta como administradora predial, com o fim de gerir as locações do Imóvel-Alvo para melhor administração dos interesses do Fundo e dos demais titulares do Imóvel-Alvo, tendo em vista que o Fundo atualmente é titular de 41,7919% da fração ideal do Imóvel-Alvo e, portanto, do resultado auferido, cabendo o restante aos demais proprietários.

Características das Locações

Até a conclusão do mês de maio de 2026, o Consultor imobiliário realizou buscas e negociações obtendo êxito ao locar 11 módulos do Imóvel-Alvo para 5 inquilinos distintos. Os contratos estão em negociação, e em média possuem prazos de vigência entre 36 e 60 meses, além de contar com garantias de Imóvel, Capitalização ou Seguro Fiança. Abaixo, ilustra-se as principais características:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ENCVB-USEE9-HF92R-BLYNG.





Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ENCVB-USEE9-HF92R-BLYNG.

Resultados Estimados

Os resultados foram estimados conforme as informações disponibilizadas pelo Consultor Imobiliário acerca das receitas e despesas auferidas pelo condomínio civil formado entre os proprietários do Imóvel-Alvo, destacando-se as receitas auferidas pelo Fundo. Foram disponibilizadas informações de 7 meses já realizados, assim como a projeção do fluxo dos próximos 12 meses, totalizando período de 19 meses.

								Projetado											
	nov/25	**dez/25**	**jan/26**	**fev/26**	**mar/26**	**abr/26**	**mai/26**	**jun/26**	**jul/26**	**ago/26**	**set/26**	**out/26**	**nov/26**	**dez/26**	**jan/27**	**fev/27**	**mar/27**	**abr/27**	**mai/27**
CONDOMÍNIO DE LOCAÇÃO																			
(+) Locação Potencial	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.241.081
(-) Vacância Financeira & Carências	2.241.081	2.241.081	2.241.081	2.115.955	1.997.471	1.997.471	1.866.417	1.375.241	1.236.535	1.236.535	1.003.328	1.003.328	636.966	628.624	129.082	129.082	129.082	121.155	113.420
(=) Locação Corrente	0	0	0	125.126	243.610	243.610	374.664	865.839	1.004.546	1.004.546	1.237.753	1.237.753	1.604.115	1.612.456	2.111.999	2.111.999	2.111.999	2.119.926	2.127.661
(+) Demais receitas	72.612	-110.465	537.417	136.648	1.094.999	1.153.800	1.523.390	319.186	175.633	222.567	230.876	262.878	240.525	233.404	260.037	242.010	152.950	228.889	247.755
(-) Despesas do Condomínio	381.029	355.275	709.826	494.831	504.616	742.332	1.633.868	1.137.356	841.962	530.891	744.155	364.234	835.365	189.952	934.154	205.188	205.188	205.188	205.426
(=) Resultado do Condomínio	**-308.417**	**-465.740**	**-172.408**	**-233.058**	**833.992**	**655.078**	**264.186**	**47.670**	**338.218**	**696.223**	**724.474**	**1.136.397**	**1.009.275**	**1.655.908**	**1.437.882**	**2.148.821**	**2.059.760**	**2.143.626**	**2.169.989**
Participação do FII (41,79%)	**-128.893**	**-194.642**	**-72.053**	**-97.399**	**348.541**	**273.770**	**110.408**	**19.922**	**141.348**	**290.965**	**302.772**	**474.922**	**421.795**	**692.035**	**600.918**	**898.033**	**860.813**	**895.862**	**906.880**
(+) Locações para o FII	0	0	0	0	348.541	273.770	110.408	19.922	141.348	290.965	302.772	474.922	421.795	692.035	600.918	898.033	860.813	895.862	906.880
(+) Torna Permuta (Estimada)	0	0			0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Recebimentos pelo FII	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**83.659**	**170.042**	**280.006**	**392.919**	**342.769**	**601.879**	**518.295**	**852.630**	**783.673**	**810.838**	**831.734**
(-) Despesas do Fundo	24.412	20.393	1.943	5.750	2.550	10.960	23.100	23.100	23.100	23.100	23.100	23.100	23.100	23.100	23.100	23.100	23.100	23.100	23.100
(=) Resultado Distribuível do FII	**-24.412**	**-20.393**	**-1.943**	**-5.750**	**-2.550**	**-10.960**	**-23.100**	**-23.100**	**60.559**	**146.942**	**256.906**	**369.819**	**319.669**	**578.779**	**495.195**	**829.530**	**760.573**	**787.738**	**808.634**

A linha de Locação Potencial é formada pela somatória dos contratos de locação. Dela, são subtraídos os descontos e carências, resultando no valor da Locação Corrente de cada um dos meses dispostos na projeção. Nota-se que conforme os descontos e carências são reduzidos, a locação corrente aumenta, até a "velocidade de cruzeiro" que seriam aproximadamente R$ 2.100.000,00 mensais a partir de janeiro de 2027.

A linha Demais Receitas é composta por despesas pagas pelo condomínio civil, mas que são reembolsáveis pelos inquilinos. Dentre as despesas do condomínio civil estão contidas despesas com honorários advocatícias, custos cartoriais, intermediações imobiliárias por comercialização, auditoria, contabilidade, manutenção dos galpões, adequação dos módulos e a administração do próprio condomínio civil. O Resultado do condomínio civil é composto pela soma da Locação Corrente, Demais Receitas, e dedução das Despesas do Condomínio. Desse resultado, o Fundo possui participação de 41,7919%.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ENCVB-USEE9-HF92R-BLYNG.

Uma vez apurado o Resultado do Condomínio, a participação do Fundo é apurada conforme descrito na linha “Locações para o FII”. Destaca-se que tal recebimento só acontecerá a partir de julho de 2026. As Despesas do Fundo são constituídas pelas taxas de Gestão, Administração, Custódia, Auditoria, CVM, ANBIMA e demais despesas operacionais do Fundo. Forma-se então o Resultado Distribuível do Fundo, valor que é passível de distribuição aos cotistas. Conforme as estimativas do Consultor Imobiliário, até 31/12/2026, o Fundo terá resultado distribuível aproximado de R$ 570.000,00 – ressalta-se que tal número não é uma promessa de rendimento, e depende dos recebimentos das locações por parte dos inquilinos, assim como inexistência de despesas não previstas.

Conforme as estimativas apresentadas, a partir de fevereiro de 2027, as receitas e despesas extraordinárias deverão apresentar redução significativa. Com isso, estima-se que o resultado distribuível por cota do Fundo será de aproximadamente R$ 0,00685 por cota (*yield on cost* de 8,26% em 12 meses, considerando o preço da oferta de R$ 0,9951 por cota).

Por fim, cabe pontuar que as estimativas acima descritas não levam em consideração possíveis ganhos de capital (fruto de valorizações e/ou venda do Imóvel-Alvo), assim como renegociações dos contratos de locação que poderão vir a ocorrer ao longo do tempo.

O Consultor Imobiliario garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que as informações fornecidas no presente Estudo de Viabilidade são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

SANCA GALPÕES LTDA.

CNPJ/MF nº 42.984.798/0001-01

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ENCVB-USEE9-HF92R-BLYNG.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ENCVB-USEE9-HF92R-BLYNG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Claudio Kluger (CPF 294.840.928-45)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ENCVB-USEE9-HF92R-BLYNG

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ENCVB-USEE9-HF92R-BLYNG.

SANCA GALPÕES
IMIGRANTES 4

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição contratada no âmbito da Oferta para distribuição das Cotas da Emissão do **IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("**Lei nº 8.668/93**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 52.355.764/0001-01 ("**Fundo**"), administrado pela **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 ("**Administradora**"); para fins de atendimento do Artigo 24 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 160**"), declara que: **(a)** verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da Oferta; **(b)** as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração dos documentos da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(c)** responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo/SP, 22 de maio de 2026.

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

9c23aa50-6971-433a-9f82-c623bcdf276e

5. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Veracidade do Coordenador Líder 22 05 2026.pdf

Chave do Documento: 9c23aa50-6971-433a-9f82-c623bcdf276e

Documento

1 5. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Veracidade do Coordenador Líder 22 05 2026.pdf
ID do Documento: 4bea2faa-6aca-43e6-936c-0193c75cb620

Assinante 1

Ingrid Anny Campos Sepulveda

Email: ingrid.sepulveda@qitech.com.br

Assinado em: 22/05/2026 16:37:33

Assinante 2

Alexandre Calvo

Email: alexandre.calvo@qitech.com.br

Assinado em: 25/05/2026 09:41:18

Logs

1. 22/05/2026 16:25:21
Documento criado na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento 9c23aa50-6971-433a-9f82-c623bcdf276e e título 5. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Veracidade do Coordenador Líder 22 05 2026.pdf.

2. 22/05/2026 16:25:23
Documento enviado para assinatura na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento 9c23aa50-6971-433a-9f82-c623bcdf276e e título 5. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Veracidade do Coordenador Líder 22 05 2026.pdf.

3. 22/05/2026 16:36:25
Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

4. 22/05/2026 16:36:26
Token de autenticação enviado para o signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda via E-mail.

5. 22/05/2026 16:37:19
Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda visualizou o documento.

6. 22/05/2026 16:37:33
Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

7. 22/05/2026 16:37:33
Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 186.224.219.198. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

8. 25/05/2026 09:41:06
Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

9. 25/05/2026 09:41:07
Token de autenticação enviado para o signatário Alexandre Calvo via E-mail.

10. 25/05/2026 09:41:18
Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

11. 25/05/2026 09:41:18
Signatário Alexandre Calvo finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 186.224.219.198. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

12. 25/05/2026 09:41:30
Processo de assinatura finalizado para o documento com a chave 9c23aa50-6971-433a-9f82-c623bcdf276e e título 5. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Veracidade do Coordenador Líder 22 05 2026.pdf.

SANCA GALPÕES
IMIGRANTES 4

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA
NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do **IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("**Lei nº 8.668/93**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 52.355.764/0001-01 ("**Fundo**"); para fins de atendimento do Artigo 24 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 160**"), declara que: **(a)** verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da Oferta; **(b)** as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração dos documentos da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(c)** responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo/SP, 22 de maio de 2026.

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora

ad0d8d55-2259-472f-9ccb-df9661e446aa

6. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Veracidade da Administradora 22 05 2026.pdf

Chave do Documento: ad0d8d55-2259-472f-9ccb-df9661e446aa

Documento

1 6. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Veracidade da Administradora 22 05 2026.pdf
ID do Documento: 444c5859-da62-4e2d-9de9-cb1f7898c23a

Assinante 1

Ingrid Anny Campos Sepulveda

Email: ingrid.sepulveda@qitech.com.br

Assinado em: 22/05/2026 16:37:33

Assinante 2

Alexandre Calvo

Email: alexandre.calvo@qitech.com.br

Assinado em: 25/05/2026 09:41:18

Logs

1. 22/05/2026 16:25:21
Documento criado na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento ad0d8d55-2259-472f-9ccb-df9661e446aa e título 6. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Veracidade da Administradora 22 05 2026.pdf.

2. 22/05/2026 16:25:23
Documento enviado para assinatura na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento ad0d8d55-2259-472f-9ccb-df9661e446aa e título 6. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Veracidade da Administradora 22 05 2026.pdf.

3. 22/05/2026 16:36:25
Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

4. 22/05/2026 16:36:26
Token de autenticação enviado para o signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda via E-mail.

5. 22/05/2026 16:37:19
Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda visualizou o documento.

6. 22/05/2026 16:37:33
Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

7. 22/05/2026 16:37:33
Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 186.224.219.198. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

8. 25/05/2026 09:41:06
Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

9. 25/05/2026 09:41:07
Token de autenticação enviado para o signatário Alexandre Calvo via E-mail.

10. 25/05/2026 09:41:18
Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

11. 25/05/2026 09:41:18
Signatário Alexandre Calvo finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 186.224.219.198. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

12. 25/05/2026 09:41:30
Processo de assinatura finalizado para o documento com a chave ad0d8d55-2259-472f-9ccb-df9661e446aa e título 6. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Veracidade da Administradora 22 05 2026.pdf.

SANCA GALPÕES
IMIGRANTES 4

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE REGISTRO DO EMISSOR





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE REGISTRO DO EMISSOR

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do **IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("**Lei nº 8.668/93**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 52.355.764/0001-01 ("**Fundo**"); para fins de atendimento da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 160**"), declara que o Fundo, na qualidade de emissor das Cotas objeto de sua 4ª (quarta) Emissão, tem seu registro completo realizado junto à CVM e encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo/SP, 22 de maio de 2026.

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora

3146547e-98cd-4809-9f1e-bc7ff6e67641

7. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Registro do Emissor 22 05 2026.pdf

Chave do Documento: 3146547e-98cd-4809-9f1e-bc7ff6e67641

Documento

1 7. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Registro do Emissor 22 05 2026.pdf

ID do Documento: b3e25bb9-3760-4242-a707-cfcc59474806

Assinante 1

Ingrid Anny Campos Sepulveda

Email: ingrid.sepulveda@qitech.com.br

Assinado em: 22/05/2026 16:37:33

Assinante 2

Alexandre Calvo

Email: alexandre.calvo@qitech.com.br

Assinado em: 25/05/2026 09:41:18

Logs

1. 22/05/2026 16:25:21
Documento criado na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento 3146547e-98cd-4809-9f1e-bc7ff6e67641 e título 7. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Registro do Emissor 22 05 2026.pdf.

2. 22/05/2026 16:25:23
Documento enviado para assinatura na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento 3146547e-98cd-4809-9f1e-bc7ff6e67641 e título 7. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Registro do Emissor 22 05 2026.pdf.

3. 22/05/2026 16:36:25
Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

4. 22/05/2026 16:36:26
Token de autenticação enviado para o signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda via E-mail.

5. 22/05/2026 16:37:19
Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda visualizou o documento.

6. 22/05/2026 16:37:33
Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

7. 22/05/2026 16:37:33
Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 186.224.219.198. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

8. 25/05/2026 09:41:06
Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

9. 25/05/2026 09:41:07
Token de autenticação enviado para o signatário Alexandre Calvo via E-mail.

10. 25/05/2026 09:41:18
Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

11. 25/05/2026 09:41:18
Signatário Alexandre Calvo finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 186.224.219.198. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

12. 25/05/2026 09:41:30
Processo de assinatura finalizado para o documento com a chave 3146547e-98cd-4809-9f1e-bc7ff6e67641 e título 7. FII Imigrantes IV - 4a Emissão - Declaração de Registro do Emissor 22 05 2026.pdf.

SANCA GALPÕES
IMIGRANTES 4

ANEXO VI

INFORME ANUAL DO FUNDO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	IMIGRANTES IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	**CNPJ do Fundo/Classe:**	52.355.764/0001-01
Data de Funcionamento:	29/09/2023	**Público Alvo:**	Investidor Qualificado e Profissional
Código ISIN:		**Quantidade de cotas emitidas:**	1.482,68
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Classificação:** Tijolo **Subclassificação:** Híbrido **Gestão:** Definida **Segmento de Atuação:** Logística	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	
Nome do Administrador:	SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	62.285.390/0001-40
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 1355, 5 ANDAR- JARDIM PAULISTANO- SÃO PAULO- SP- 01452-919	**Telefones:**	(11) 2827-3500
Site:	https://qitech.com.br/dtvm/	**E-mail:**	fii.adm@qitech.com.br
Competência:	06/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: GV ATACAMA CAPITAL LTDA.	40.888.143/0001-04	Av Brigadeiro Faria Lima,1355, 3º Andar - Jd Paulistano -SP	(11) 3117-6000
1.2	Custodiante: SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	62.285.390/0001-40	Av Brigadeiro Faria Lima,1355, 3º Andar - Jd Paulistano -SP	(11) 2827-3500
1.3	Auditor Independente: CONFIANCE AUDITORES INDEPENDENTES	05.452.311/0001-05	AV VEREADOR JOSE DINIZ, 3725 - CONJ 43	(11) 5096-5196
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**

Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
LCI	Rentabilidade	1.000.487,22	Recurso do Caixa

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:

Para o próximo exercício o Imigrantes IV FII deverá manter a atual Política de Investimento. O Gestor continuará monitorando o mercado imobiliário e buscando novas oportunidades para alocar o caixa do fundo.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

O resultado do Fundo no exercício está em linha com a expectativa do gestor, considerando o estágio de maturação dos investimentos do Fundo.

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

O ano de 2024 foi caracterizado pela resiliência econômica global, com crescimento moderado da economia mundial, estimado em aproximadamente 3,2%, liderado pelos países emergentes. No Brasil, observou-se relativa estabilidade econômica, com expansão de 2,6%, inflação de 4,83% e taxa Selic de 12,25%, acompanhada de leve recuperação do consumo e do mercado de trabalho. Apesar de um cenário

marcado por juros elevados e aumento do custo de construção, o mercado imobiliário residencial apresentou desempenho robusto, impulsionado pelo programa de habitação popular Minha Casa Minha Vida, que registrou crescimento de 79% em relação a 2023. O setor registrou incremento de 18,6% nos lançamentos, 20,9% nas vendas, redução de 7,8% no estoque disponível e valorização de 6,9% nos preços residenciais. No segmento de imóveis comerciais, o setor de galpões logísticos também apresentou resultados expressivos, com taxa de vacância de 8,4%, absorção líquida de 2,6 milhões de m² e entrega de 3,1 milhões de m² de novos galpões. A expansão foi impulsionada principalmente pelo e-commerce e por setores industriais e de varejo, consolidando 2024 como um ano de forte desempenho para o mercado imobiliário brasileiro como um todo.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

Com a expectativa de crescimento econômico mais contido, aliado à manutenção de taxas de juros relativamente elevadas e controle da inflação, o segmento residencial tende a apresentar ritmo seletivo de lançamentos e vendas. Paralelamente, o setor de galpões logísticos deve manter expansão, sustentada pela demanda do e-commerce e pela necessidade de modernização das cadeias de distribuição, oferecendo oportunidades consistentes para investimentos e operação de ativos. Dessa forma, espera-se continuidade de desempenho sólido e resultados positivos para o mercado imobiliário e logístico em 2025.

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$)**		
LCI	1.097.199,01	SIM	0,00%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Não se aplica

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:

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 5° andar - Jardim Paulistano - São Paulo - SP
https://qitech.com.br/dtvm/

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

(i) Os cotistas poderão solicitar por correio eletrônico encaminhado à administracao.fundos@qitech.com.br, fii.adm@qitech.com.br a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral. A Proposta do Administrador é disponibilizada na sede do Administrador, postado no site do Administrador pelo endereço eletrônico www.qitech.com.br e no site da B3 (sistema FundosNet); (ii) As solicitações poderão ser encaminhadas ao Administrador pelo correio eletrônico administracao.fundos@qitech.com.br, fii.adm@qitech.com.br e serão atendidas nos termos da Instrução CVM 175.

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.**

A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido na RCVM 175: I - ser Cotista; II - não exercer cargo ou função no Administrador, no Consultor Imobiliário, no Gestor ou no Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário; V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na RCVM 175. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

Os cotistas poderão participar da assembleia por meio eletrônico através de consulta formal encaminhada ao Administrador através de carta, correio eletrônico ou telegrama.

11. Remuneração do Administrador

11.1 **Política de remuneração definida em regulamento:**

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) correspondente a um determinado percentual ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.000,00 (seis mil reais) – atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA desde a Data da Primeira integralização de Cotas do Fundo e conforme tabela abaixo, acrescido do valor correspondente a 3% (três por cento) calculado sobre as receitas mensais de locação auferidas pelo Fundo na exploração dos Imóveis-Alvo: PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO % SOBRE O PL Até R$ 500.000.000,00 0,053 % a.a. De R$ 500.000.000,01 até R$ 1.000.000.000,00 0,047% a.a. De R$ 1.000.000.000,01 até R$ 1.500.000.000,00 0,040% a.a. De R$ 1.500.000.000,01 até R$ 2.000.000.000,00 0,030% a.a. Acima de R$ 2.000.000.000,01 0,027% a.a. Na hipótese do Fundo possuir alguma obra em andamento, diretamente ou indiretamente em sua titularidade, será acrescido à Taxa de Administração (considerando que esse acréscimo será parte integral da Taxa de Administração devida à Administradora) o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais. Adicionalmente, se o fundo distribuir cotas mediante negociação em bolsa,

será necessária uma taxa suplementar de escrituração mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos pela variação positiva do IPCA desde a Data da Primeira integralização de Cotas do Fundo.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
74.301,21	5,83%	5,83%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Daniel Doll Lemos	**Idade:**	47
Profissão:	Diretor de Administração de Fundos	**CPF:**	275.605.768-18
E-mail:	daniel@qitech.com.br	**Formação acadêmica:**	Administrador de Empresas
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:**	13/03/2008

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
SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	05/2000	(i) Diretor de Administração de Fundos (ii) Diretor de Distribuição e Suitability	Atuação no mercado financeiro e de capitais e no mercado cambial intermediando a negociação de títulos e valores mobiliários entre investidores e tomadores de recursos, e oferecendo serviços como plataformas de investimento pela internet (home broker), clubes de investimentos, financiamento para compra de ações (conta margem) e administração e custódia de títulos e valores mobiliários dos clientes.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

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					
Acima de 5% até 10%	1,00	103,00	6,95%	6,95%	0,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	1.379,68	93,05%	0,00%	93,05%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

A divulgação de ato ou fato relevante será divulgado aos cotistas através do site do Administrador pelo endereço eletrônico www.qitech.com.br e no site da B3 (sistema FundosNet)/CVM pelo link https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg, concomitantemente.

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://qitech.com.br/dtvm/

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.**
	O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas: I - em sua página na rede mundial de computadores; II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 12.5 acima, no mínimo, aquelas referidas na RCVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 12.5 incluem: I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na RCVM 175; e II - as informações exigidas na RCVM 175.
15.4	**Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**
	O Administrador possui equipe direcionada para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.
16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**
	Na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento nos Ativos-Alvo; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Gestor, comunicará tal fato ao Administrador para que este realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de recebimento das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento. Em caso de inadimplemento, pelos cotistas, de sua obrigação de integralização das cotas, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, este poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93. Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o Fundo sujeitará o Cotista Inadimplente ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial até a data da sua efetiva quitação, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

SANCA GALPÕES
IMIGRANTES 4

sanca





PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

IMIGRANTES IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

ADMINISTRADORA

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

GESTOR

GV ATACAMA CAPITAL LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS