PROSPECTO DEFINITIVO

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 67.686.992/0001-23

ADMINISTRADORA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
CNPJ nº 59.281.253/0001-23
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

GESTORA

PATRIA VBI SECURITIES LTDA.
CNPJ nº 17.054.901/0001-69
Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, Itaim Bibi, CEP 01453-000, São Paulo – SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA CLASSE Nº BR0SPLCTF002
CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 6764626UN1

Tipo ANBIMA: Papel CRI *high grade*, Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/224, em 02 de julho de 2026*

*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**")

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas ("**Cotas**"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada ("**Classe**") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 67.686.992/0001-23 ("**Fundo**" e "**Oferta**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota (**"Preço de Emissão"**). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,66 (quatro reais e sessenta e seis centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R$ 500.000.000,00*

(quinhentos milhões de reais)

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

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

A Oferta será realizada sob a coordenação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"). O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas ou não junto à B3, convidadas a participar da Oferta ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**").

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("**Lote Adicional**"), ou seja, em até R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) correspondente a 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas ("**Cotas do Lote Adicional**"), de forma que o montante total da Oferta poderá ser de até R$ 625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), equivalente a 6.250.000 (seis milhões, duzentas e cinquenta mil) Cotas. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data de cada Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão (conforme definido neste Prospecto) e da Oferta.

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

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

Durante a colocação da Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 (i) entre Investidores Qualificados, após a divulgação do Anúncio de Encerramento; e (ii) junto ao público em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

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

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

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 31.

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

Este Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto") está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. O Prospecto foi preparado de acordo com as informações necessárias ao atendimento das disposições do código ANBIMA de regulação e melhores práticas para administração de recursos de terceiros, bem como das normas emanadas da CVM.

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

A data deste Prospecto Definitivo é 06 de julho de 2026.

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CESCON BARRIEU



PATRIA MCDI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve descrição da oferta 3

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento 3

2.3 Identificação do público-alvo 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 subclasse, se for o caso 5

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 9

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 10

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos 15

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários 15

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI investidos 15

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas 16

Risco de crédito 16

Baixa liquidez no mercado secundário 16

Risco imobiliário 16

Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras 17

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI investidos 17

Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário 18

Risco de mercado das Cotas da Classe 18

Risco de mercado dos Ativos da Classe 18

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe 18

Risco de ausência de proposta vinculante para o *pipeline* indicativo 18

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe 19

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta 19

Riscos institucionais 19

Riscos tributários 20

Risco de potencial conflito de interesse 21

Risco de potencial conflito de interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora 21

Riscos de alterações nas práticas contábeis 21

Risco regulatório 22

Risco jurídico 22

Risco de decisões judiciais desfavoráveis 22

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos-Alvo 22

Risco da morosidade da justiça brasileira 22

Riscos relacionados à liquidez 22

Risco da marcação a mercado 23

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 23

Risco de desempenho passado 23

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta 23

Risco de não concretização da Oferta 24

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 24

Risco de restrição na negociação dos ativos 24

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade 24

Risco de concentração da carteira da Classe 24

Risco do Estudo de Viabilidade 24

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI 25

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora 25
Risco operacional 26
Risco relativo ao prazo de duração da Classe 26
Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo 26
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos 26
Risco relativo à concentração e pulverização 26
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição 27
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora 27
Risco de governança 27
Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 27
Risco de falha de liquidação pelos Investidores 27
Riscos associados à liquidação da Classe 28
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos 28
Risco de uso de derivativos 28
Propriedade das Cotas e não dos Ativos 28
Riscos de prazo 28
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas 28
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação 29
Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático 29
Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos da Classe 29
Risco de desenquadramento passivo involuntário 29
Risco relativo às novas emissões de Cotas 29
Risco decorrente de alterações do Regulamento 29
Riscos ambientais e de alteração nas leis e regulamentos ambientais 30
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento 30
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 30
Não existência de garantia de eliminação de riscos 31
As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver 31
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta 31

5. CRONOGRAMA 33
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 35

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 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 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 artigos 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 47
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, quando aplicável 50
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 50

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 51
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 53

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 55
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 57

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 59
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 61
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado 64

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 71
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso 73
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 73

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 75
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora 77
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 77
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 77
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 78
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 78
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 78

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 79

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 83

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	99
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE	143
ANEXO III	INFORME ANUAL DA CLASSE	157
ANEXO IV	ORIENTAÇÃO DE VOTO	165



PATRIA MCDI

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Emissão"), conduzida pelo Coordenador Líder, e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, de acordo com a Resolução CVM 160, nos termos e condições aprovados em 25 de junho de 2026 por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Crédito Multiestratégia CDI – Responsabilidade Limitada*" ("Ato de Aprovação da Oferta") e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Crédito Multiestratégia CDI – Responsabilidade Limitada*", celebrado em 30 de junho de 2026, entre a Classe, representada pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora") e pelo **PATRIA VBI SECURITIES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o n° 17.054.901/0001-69, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 12.874, de 07 de março de 2013 ("Gestora"), o Coordenador Líder, a Gestora, a Administradora e o Fundo, representado pela Administradora e pela Gestora ("Contrato de Distribuição").

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, conforme aplicável, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo, conforme aplicável.

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

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

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

As Cotas da Classe: **(i)** serão emitidas em série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações); **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe previstas no Regulamento, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de escriturador das Cotas da Classe ("Escriturador"), em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe ("Cotista"), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como no respectivo anexo I da Classe ("Anexo I"), nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

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

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



2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados" ou "Investidores", respectivamente).

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 da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

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

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

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

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

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

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

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

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 "RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 27 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 pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação e liquidação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

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

O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3 ("Custodiante").

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 **(i)** entre Investidores Qualificados, após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"); e **(ii)** junto ao público em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, observados, ainda, os prazos e restrições da Resolução CVM 160.

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

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

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,66 (quatro reais e sessenta e seis centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 6.250.000 (seis milhões, duzentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R$ 625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais) sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data de cada Procedimento de Alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser **(i)** aumentada em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PATRIA MCDI

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a política de investimentos ("Política de Investimentos") da Classe prevista no Anexo I ao Regulamento, e os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável, os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA** à aplicação, preponderantemente, nos seguintes ativos (em conjunto, "Ativos Alvo"):

(i) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado ("CRI"); e

(ii) em (a) letras hipotecárias ("LH"); (b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (c) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à regulamentação específica da CVM; (g) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (h) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários"), localizados em todo o território nacional; (j) ações ou quotas de sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e (k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos com liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

(i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na regulamentação aplicável;

(ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;

(iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que atue no território nacional; e

(iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

O objetivo da classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo da Classe é atualmente composto pelos seguintes ativos:

#	CRI	Volume (R$ MM)	Estado	Indexador	Taxa	Prazo médio (anos)	LTV	Garantias
1	CRI Incorporação Residencial I	25,0	PE	CDI	5,0%	2,0	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI, CFI, FR
2	CRI Incorporação Residencial II	30,0	PE	CDI	5,0%	2,0	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI, CFI, FR
3	CRI Shopping I	30,0	SP	CDI	5,0%	1,5	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI , FR e FO
4	CRI Incorporação Residencial III	35,0	SP	CDI	5,8%	2,5	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI, CFI e FR
5	CRI Pulverizado I	18,0	Pulverizado	CDI	3,3%	3,0	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI, CFI e FR
6	CRI Estoque Residencial I	15,0	SP	CDI	3,4%	2,0	76% a 85%	Imóvel com Obrigação de Recompra
7	CRI Residencial PP	30,0	SP	CDI	3,8%	2,7	0 a 50%	AFI, AFQ, AVI, CFI, FO e FR
8	CRI Logistico III	17,0	PR	CDI	3,0%	2,7	0 a 50%	AFI, AFQ, AVI, CFI, FO e FR
9	CRI Estoque Residencial III	35,0	GO	CDI	3,5%	2,5	51% a 65%	Imóvel com Obrigação de Recompra
10	CRI Residencial I	35,0	GO	CDI	3,5%	3,8	51% a 65%	AFI, AFQ, CFI, FR
11	CRI Residencial II	35,0	GO	CDI	3,0%	4,5	51% a 65%	AFI, AFQ, CFI, FR
12	CRI Incorporação Residencial VI	35,0	SC	CDI	4,5%	2,5	51% a 65%	AFI, AFQ, CFI, FR
13	CRI Incorporação Residencial VII	35,0	SP	CDI	5,0%	2,5	66% a 75%	AFI, AFQ, CFI, FR
14	CRI Estoque Residencial IV	35,0	SP	CDI	5,0%	2,0	51% a 65%	Imóvel com Obrigação de Recompra
15	CRI Incorporação Residencial VIII	35,0	BA	CDI	5,0%	3,0	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI, CFI e FR
16	CRI Incorporação Residencial VIII	35,0	SP	CDI	5,0%	2,0	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI, CFI e FR
17	Caixa	20,0	-	-	-	-	-	-

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NA TABELA EXPOSTA ACIMA, A QUAL CONTÉM A DESCRIÇÃO DE OPERAÇÕES QUE ESTÃO SENDO AVALIADAS PELA GESTORA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O *PIPELINE* ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

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

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pela Classe e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes.

As informações divulgadas no quadro do pipeline acima são todas as informações que a Classe pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor da Classe.

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

Nos termos da regulamentação aplicável, a concretização da aquisição dos ativos que configurem potencial conflito de interesses deve ser aprovada por meio de aprovação prévia dos Cotistas em resposta a consulta formal ou reunidos em assembleia de cotistas da Classe ("Assembleia de Conflito de Interesses") com a presença de Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** a maioria simples das cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii)** no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (iii) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas.

Após o encerramento da Oferta, caso a Classe venha a adquirir e/ou alienar ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas da Classe, reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Neste sentido, após o encerramento da Oferta, será convocada assembleia de cotistas da Classe, por meio de consulta formal, cuja orientação de voto encontra-se no Anexo IV deste Prospecto, para deliberar sobre a possibilidade de aquisição e/ou alienação, pela Classe, dos seguintes ativos ("Ativos Conflitados"): **(i)** CRI cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora; **(ii)** CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, alienados no mercado secundário e/ou que contem com serviços de qualquer natureza prestados pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas; **(iii)** cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos, respectivamente, pela Administradora e/ou pela Gestora, nos termos do item 2.3.2 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 01 de março de 2021; **(iv)** ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora ou pela Gestora, ou pessoas a elas ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pela Gestora, quais sejam: (a) CRI estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, Gestora ou pessoas a ela ligadas; (b) LCI emitidas pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a ela ligadas; e (c) LIG emitidas pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a ele ligadas; e **(v)** ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora, bem como a aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos por empresas ligadas à Gestora ou por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, desde que a aquisição e/ou alienação dos Ativos Conflitados observem os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("Critérios de Elegibilidade"), tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Critérios de Elegibilidade CRI

(i) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

(ii) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora e/ou partes relacionadas a elas detenham participação societária superior a 50% (cinquenta por cento);

(iii) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 50 (cinquenta) anos;

(iv) Concentração. O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Resolução CVM 175, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(v) Garantias. Os CRI deverão contar com alguma garantia prevista na legislação; e

(vi) Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (a) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"); (b) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (c) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); ou (d) por taxa de juros pré-fixadas.

Critérios de Elegibilidade FII

(i) no caso de FII geridos pela Gestora, tais fundos não podem ter gestão passiva, conforme classificação da ANBIMA (conforme abaixo definido);

(ii) as cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM; e

(iii) os FII deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que efetivamente subscreverem Cotas na Oferta poderão, por meio digital, manifestar sua orientação de voto à Administradora, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às deliberações constantes da Consulta de Conflito.

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

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

A aprovação de operações conflitadas nos termos previstos acima terá validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de Cotistas da Classe, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Consulta de Conflito, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

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

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

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DA CLASSE, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO

PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DA CLASSE DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, A CLASSE NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES", NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 deste Prospecto Definitivo, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.



PATRIA MCDI

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil, bem como oscilação na cotação das Cotas. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas, conforme explicitado no fator de risco relacionado às condições macroeconômicas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI investidos

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Baixa liquidez no mercado secundário

Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, se a Classe adquirir os CRIs poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRIs por todo o prazo da Emissão.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização dos empreendimentos que porventura venham a constituir o patrimônio da Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou

que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Conforme o Regulamento, a Classe poderá investir em CRI. Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

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

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

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminado tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI investidos

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelos devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra os devedor(es), correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas da Classe

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos da Classe

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos-Alvo adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos Ativos-Alvo que comporão a carteira da Classe. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos-Alvo objeto de investimento pela Classe. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos-Alvo e Ativos Secundários, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos-Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos-Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos-Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de ausência de proposta vinculante para o *pipeline* indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos da Classe, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, a Classe não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos-Alvo regularmente

estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que a Classe se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no *pipeline* indicativo constante neste Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que a Classe poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe

A Classe buscará adquirir direitos relativos a imóveis, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venha a integrar a carteira da Classe ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda na reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pela Classe. Em qualquer dos casos acima, o Investidor poderá ter a rentabilidade esperada afetada, com a perda do valor do patrimônio da Classe ou o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo.

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Boletins de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos,

política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos alvo da Oferta pode ser negativamente impactados.

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis que porventura venham a constituir o patrimônio da Classe e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, alteração pontual da legislação tributária bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), PIS, COFINS[1] nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e os prestadores de serviço ou entre a Classe e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou Gestora uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, os quais deliberarão acerca de referida aquisição, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora

A Classe é administrada 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 na Classe, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar

em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos-Alvo

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da marcação a mercado

Os ativos componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade da Classe é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos-Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Classe, bem como afetar o valor das Cotas da Classe e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que a Classe tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe estará condicionada aos Ativos-Alvo que a Classe conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade

Não há como garantir que a Classe irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto Definitivo, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos Ativos-Alvo. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade da Classe e, consequentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de concentração da carteira da Classe

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do Estudo de Viabilidade

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

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

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao prazo de duração da Classe

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas, sendo que as Cotas da presente Emissão somente serão liquidadas ao término do prazo de duração da Classe e da Classe. Sem prejuízo da hipótese de liquidação da Classe, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe antes do término do seu prazo de duração, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência da Classe, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe 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 a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe, 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: Menor

Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Boletins de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na respectiva Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Boletim de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos associados à liquidação da Classe

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos financeiros e Ativos-Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de uso de derivativos

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos aa Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Propriedade das Cotas e não dos Ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de prazo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, observados os procedimentos definidos no Regulamento, os próprios ativos poderão ser entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos da Classe

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas da Classe e, por consequência, afetar a governança da Classe acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais e de alteração nas leis e regulamentos ambientais

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

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

A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O objetivo da Classe consiste no investimento em Ativos-Alvo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos à Classe e consequentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos-Alvo, na manutenção dos Ativos-Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos-Alvo, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente a Classe e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a colocação da Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 **(i)** entre Investidores Qualificados, após a divulgação do Anúncio de Encerramento; e **(ii)** junto ao público em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A 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 NA CLASSE.

(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

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

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [(1)] [(3)]
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	02/07/2026
2	Início das apresentações para potenciais Investidores (*roadshow*)	03/07/2026
3	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova disponibilização deste Prospecto Definitivo	06/07/2026
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento e do período previsto para a primeira liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento [(2)]	09/07/2026
5	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, bem como da última liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento [(2)]	18/12/2026
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	29/12/2026

(1) *As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. 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 das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.*

(2) *Cada liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta se dará sempre na mesma data de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas, sendo certo que, não haverá mais de 1 (uma) liquidação física e financeira dentro do mesmo mês.*

(3) *Cronograma alterado em razão da divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta. Para tomada de decisão de investimento, os Investidores devem acessar a última versão deste Prospecto Definitivo, disponibilizada em 06 de julho de 2026.*

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 43 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTES, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 (I) ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO; E (II) JUNTO AO PÚBLICO EM GERAL, APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OBSERVADOS OS PRAZOS DEFINIDOS NA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA", NA PÁGINA 31 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website* clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "67.686.992/0001-23" e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website* clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "67.686.992/0001-23" e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: https://realestate.patria.com/ (neste *website* acessar "Central de Downloads", "Emissões", selecionar o fundo "MCDI" e procurar por "1ª Emissão");

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário Patria Crédito Multiestratégia CDI – Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário Patria Crédito Multiestratégia CDI – Responsabilidade Limitada", Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

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

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

Manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação e integralização das Cotas

O recebimento do Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido), inclusive de Pessoas Vinculadas, ocorrerá ao longo do respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, observado o artigo 59 da Resolução CVM 160 e conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta acima, momento no qual irá se definir o montante total da Oferta e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

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

Reembolso dos Investidores

Caso e já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta **(i)** seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas no mercado secundário do mercado de balcão.

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

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

No âmbito de novas emissões de Cotas, 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 nos documentos que deliberarem pela emissão de novas cotas), na data de corte estabelecida quando da aprovação da oferta, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência.

A critério da Gestora, conforme indicado à Administradora, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato que aprovar a emissão, no qual deverá ser definida, ainda, a data base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo Cotista em prazo a ser previamente informado aos Cotistas, observada a regulamentação em vigor, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas à Classe, nos termos do Anexo I ao Regulamento.

Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

Os procedimentos para cessão do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

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

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

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

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 **(i)** entre Investidores Qualificados, após a divulgação do Anúncio de Encerramento; e **(ii)** junto ao público em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 13 a 31 deste Prospecto. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

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

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 31 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

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

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

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

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

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

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

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

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

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

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

As Instituições Participantes da Oferta e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

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

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

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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

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

Até a data deste Prospecto Definitivo, houve a divulgação de comunicado ao mercado referente à modificação da presente Oferta em 06 de julho de 2026, sem abertura de período de desistência.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

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

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

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição, que poderá ser enviado por Investidores durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta), 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 ("Critérios de Aceitação da Oferta"), sendo certo que, implementado a condição prevista e em quaisquer dos Critérios de Aceitação da Oferta, o Investidor receberá a totalidade das Cotas subscritas.

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 Boletins de Subscrição, 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 Boletim de Subscrição, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, 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 Boletim de Subscrição, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Condições Suspensivas

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: **(i)** obtenção do registro da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "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 Suspensivas, previstas na Cláusula 2.1 do Contrato de Distribuição e no item 11.1 deste Prospecto, conforme página 61 deste Prospecto.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA", NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

A presente Oferta é destinada aos Investidores Qualificados.

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

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

A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram aprovados por meio do Ato de Aprovação da Oferta.

O Fundo e a Classe serão registrados na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "*Código ANBIMA de Administração e Gestão de*

Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA").

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das regras e procedimentos do "*Código de Ofertas Públicas*", da ANBIMA, 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"), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

8.4 Regime de distribuição

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

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e a Classe ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"). Será de responsabilidade e exclusivo critério do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento ("Comissionamento dos Participantes Especiais"), nos termos do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição que vier a ser celebrado pelos Participantes Especiais, observado que o montante do Comissionamento dos Participantes Especiais e do Coordenador Líder estará limitado ao montante da Remuneração.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Classe, elaborou um plano de distribuição discricionário das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição").

Os Participantes Especiais poderão ser contratados pelo Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de ordens, os quais deverão celebrar o termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas no âmbito da Oferta. Não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas.

As Cotas subscritas durante o Período de Distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta, por qualquer Investidor.

As Instituições Participantes da Oferta disponibilizarão o modelo aplicável de Boletim de Subscrição a ser formalizado pelo Investidor interessado.

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

Se ao final do último Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo por qualquer Investidor para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que o referido Investidor poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimentos de alocação no âmbito da Oferta, a serem conduzidos pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e de forma discricionária por esta, posteriormente ao término de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Boletins de Subscrição, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; e **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude da possibilidade da emissão, total ou parcial, de Cotas do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Procedimento de Alocação").

Observado o disposto abaixo, poderão participar do respectivo Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Boletins de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Tendo em vista a existência de mais de um Procedimento de Alocação, todos os Boletins de Subscrição de **(i)** Pessoas Vinculadas; e **(ii)** de Investidores que tiverem condicionado sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, ainda que enviados pelos respectivos Investidores durante o primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão alocados e liquidados, obrigatoriamente, na última data de alocação e liquidação, observado que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observadas as exceções previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Sem prejuízo do disposto acima, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar os Investidores descritos no item "ii" acima, no todo ou em parte, desde que tenham sido atendidas as condicionantes estipuladas pelo Investidor no respectivo Boletim de Subscrição, nos termos dos Critérios de Aceitação da Oferta, durante a realização de Procedimento de Alocação anterior ao último, de modo que as ordens constantes nos seus Boletins de Subscrição sejam liquidadas em Data de Liquidação anterior à última.

Os Boletins de Subscrição enviados durante cada Período de Coleta de Intenções de Investimento serão alocados e liquidados na respectiva Data de Liquidação, conforme cronograma indicativo da Oferta, sendo certo que as respectivas Cotas ficarão bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 **(i)** entre Investidores Qualificados, após a divulgação do Anúncio de Encerramento; e **(ii)** junto ao público em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

Liquidação

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na respectiva data de liquidação da Oferta (cada uma, a "Data de Liquidação"), sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação.

A liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta se dará na respectiva Data de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará às Instituições Participantes da Oferta o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

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

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

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento para formação do Preço de Emissão, que foi fixado pela Administradora em conjunto com a Gestora.

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 pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação e liquidação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

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

O Investidor da Oferta que subscrever Cotas durante a colocação das Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Coordenador Líder e pela Administradora, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 **(i)** entre Investidores Qualificados, após a divulgação do Anúncio de Encerramento; e **(ii)** junto ao público em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

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

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, e do Regulamento para "*Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados*" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. A manutenção do serviço de formador de mercado não será obrigatória.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe. A contratação de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O investimento mínimo por Investidor é de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se ocorrer 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 aplicação em Cotas de emissão da Classe, ficando desde já ressalvado que: **(i)** se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; **(ii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e **(iii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a Administradora (inclusive na qualidade de Coordenador Líder) e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação da Administradora como instituição administradora de fundo de investimento gerido pela Gestora. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder não atuou como coordenador líder em ofertas públicas de distribuição de emissão de cotas de fundos geridos pela Gestora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com a BTG PSF ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

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

Relacionamento entre a Administradora, o Coordenador Líder, o Escriturador, o Custodiante e os Participantes Especiais

A Administradora, o Coordenador Líder, o Escriturador, o Custodiante e os Participantes Especiais pertencem ao mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária comum. Essa vinculação implica que decisões estratégicas e comerciais podem ser orientadas de forma integrada pelo grupo econômico. Em razão desses relacionamentos, é possível que surjam situações que configurem potenciais conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador

Na data deste Prospecto, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme acima qualificado, na qualidade de Escriturador, será responsável pela escrituração das Cotas. O Escriturador não identificou conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

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

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e o Escriturador

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

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

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

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Observado o disposto na Seção 3.2 deste Prospecto, exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

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

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Observado o disposto na Seção 3.2 deste Prospecto, exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

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

Potenciais Conflitos de Interesses

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

Ademais, conforme previsto na seção “Destinação de Recursos”, a Classe poderá destinar até a integralidade dos recursos captados na Emissão para Ativos Alvo que estejam em situação de potencial conflito de interesses, e cujo investimento pela Classe demandará aprovação dos Cotistas em sede de assembleia geral de Cotistas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso IV, artigo 12, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 21 deste Prospecto Definitivo.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 75 deste Prospecto Definitivo.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição, a eficácia da obrigação do Coordenador Líder de distribuir as Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM, observado o artigo 67 da Resolução CVM 160 ("Condições Suspensivas"), sendo que a manutenção das mesmas condições até a respectiva Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos outros Documentos da Oferta (conforme abaixo definido):

(i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;

(ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo;

(iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus assessores legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;

(v) obtenção do registro das Cotas para **(a)** distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e **(b)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3;

(vi) manutenção do registro da Gestora perante a CVM;

(vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, o Ato de Aprovação da Oferta, o Regulamento, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta propostas no Contrato de Distribuição e nos Documentos da Oferta a serem celebrados, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(viii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, incluindo, sem limitação, este Prospecto e o Estudo de Viabilidade;

(ix) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, e do procedimento de *back-up*, conforme o caso, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares

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

(xi) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência mínima de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da primeira Data de Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: **(a)** a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos Documentos da Oferta; **(b)** a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta e dos Documentos da Oferta; e **(c)** a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto

na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175, nos Códigos ANBIMA e nas demais normas aplicáveis, sendo certo que as legal opinions não deverão conter qualquer ressalva, exceto por aquelas usuais a este tipo de operação;

(xii) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da primeira Data de Liquidação, das versões assinadas das *legal opinions* dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;

(xiii) obtenção pela Gestora e pela Administradora, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; **(c)** órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;

(xiv) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora que altere substancialmente e negativamente a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora, condição fundamental de funcionamento. Para fins deste item, entende-se por acordos relevantes que dão à Gestora condição fundamental de funcionamento aqueles cuja não manutenção prejudicará ou acarretará a perda da sua condição formal ou material de conduzir a gestão dos fundos por ela geridos;

(xvi) não ocorrência, em relação à Gestora, de **(a)** liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET") ou decretação de falência; **(b)** pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; **(c)** pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer de tais sociedades e não devidamente elidido antes da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta; **(d)** propositura 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 em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xvii) não ocorrência, com relação à Administradora, de **(a)** intervenção, RAET, liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; **(b)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura 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 em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xviii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM;

(xix) cumprimento, pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis nas respectivas datas mencionadas e até a data de encerramento da Oferta, conforme o caso;

(xx) recolhimento, em nome da Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando a taxa de fiscalização da CVM, sem prejuízo da possibilidade de reembolso de tais valores à Gestora, nos termos do Regulamento;

(xxi) 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 e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (*FCPA*) de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, "Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, por qualquer sociedade dos seus respectivos grupos econômicos e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora ou pela Administradora;

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

(xxiv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxv) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e

(xxvi) a Classe arcar com todo o custo da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, sem prejuízo da possibilidade da Gestora arcar com determinados custos da Oferta e posterior reembolso de tais valores à Gestora.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até o Dia Útil imediatamente antecedente à data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM e, posteriormente, a verificação da sua manutenção até a última Data de Liquidação. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta observado o disposto abaixo.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

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

Remuneração

Pela **(i)** coordenação da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, nos termos abaixo, com recursos próprios, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, o valor correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) incidente sobre o valor da Oferta efetivamente subscrito e integralizado pelos Investidores (incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, subscritas e integralizadas), ressalvado o montante eventualmente subscrito e integralizado por investidores indicados pela Gestora ao Coordenador Líder e que, portanto, não integram a base atual de clientes deste último, tudo calculado com base no Preço de Emissão, desde que em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta ("Comissão de Coordenação"); **(ii)** estruturação da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, nos termos abaixo, com recursos próprios, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, os valores correspondentes a **(a)** R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais); e **(b)** 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor efetivamente subscrito e integralizado pelos Investidores (incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, subscritas e integralizadas), ressalvado o montante eventualmente subscrito e integralizado por investidores indicados pela Gestora ao Coordenador Líder e que, portanto, não integram a base atual de clientes deste último, tudo calculado com base no Preço de Emissão, desde que em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta (em conjunto, a "Comissão de Estruturação"); e **(iii)** distribuição das Cotas no âmbito da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, nos termos abaixo, com recursos próprios, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, o valor correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor efetivamente subscrito e integralizado pelos Investidores (incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, subscritas e integralizadas), ressalvado o montante eventualmente subscrito e integralizado por investidores indicados pela Gestora ao Coordenador Líder e que, portanto, não integram a base atual de clientes deste último, tudo calculado com base no Preço de Emissão, desde que em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta ("Comissão de Distribuição", e, em conjunto com a Comissão de Coordenação e a Comissão de Estruturação, a "Remuneração").

Além da Remuneração a que o Coordenador Líder fará jus, a Gestora poderá pagar ao Coordenador Líder uma comissão de sucesso discricionária adicional, a ser paga conforme montante efetivamente integralizado no âmbito da Oferta, conforme tabela abaixo ("Comissão de Sucesso"):

Faixa da Ordem		Comissão de Sucesso
De R$ (inclusive)	**Até R$ (exclusive)**	
R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)	R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)	R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)
R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)	R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais)	R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)
R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais)	R$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais)	R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)
Acima de R$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais)		R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

O Fundo pagará ao Coordenador Líder a Comissão de Coordenação em seis parcelas, sendo a primeira no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado da última Data de Liquidação correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da comissão, e as subsequentes em 5 parcelas mensais iguais nos 5 meses subsequentes ao pagamento da primeira parcela.

O Fundo pagará **(i)** a Comissão de Distribuição no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado da respectiva Data de Liquidação; e **(ii)** a Comissão de Estruturação no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado da última Data de Liquidação, ambas à vista e em moeda corrente nacional.

A Gestora pagará a Comissão de Sucesso no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado da última Data de Liquidação, à vista e em moeda corrente nacional, sendo certo que, a nota e/ou recibo referentes à Comissão de Sucesso somente poderão ser emitidos mediante autorização expressa da Gestora.

Das importâncias recebidas a título de Remuneração e de Comissão de Sucesso, o Coordenador Líder oportunamente emitirá recibo ao Fundo ou à Gestora, conforme o caso.

A Remuneração e a Comissão de Sucesso serão pagas ao Coordenador Líder, líquidas de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda ("IR") e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados ao Coordenador Líder nos termos desse Contrato, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração e à Comissão de Sucesso serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba a Remuneração e a Comissão de Sucesso como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

As disposições contidas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

A Remuneração não inclui os honorários devidos aos assessores legais e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados Fundo e remunerados pelo Fundo e/ou pela Gestora. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo. Exclusivamente na hipótese de não continuidade da Oferta, os honorários devidos aos assessores legais serão pagos pela Gestora.

A Remuneração e/ou a Comissão de Sucesso poderão ser repassadas, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem ao Contrato de Distribuição, observado que o Coordenador Líder deverá proceder ao pagamento do Comissionamento dos Participantes Especiais na forma prevista no Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Classe.

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

Custos Indicativos da Oferta[1]	Base R$[1]	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação	500.000,00	0,10%	0,10	0,10%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação	5.340,34	0,00%	0,00	0,00%
Comissão de Estruturação	7.550.000,00	1,51%	1,51	1,51%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação	806.391,81	0,16%	0,16	0,16%
Comissão de Distribuição	12.500.000,00	2,50%	2,50	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.335.085,78	0,27%	0,27	0,27%
Assessores Legais	130.000,00	0,03%	0,03	0,03%
Tributos sobre os Assessores Legais	12.025,00	0,00%	0,00	0,00%
CVM - Taxa de Registro	187.500,00	0,04%	0,04	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	21.743,75	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Registro, Distribuição e Liquidação	181.250,00	0,04%	0,04	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	50.000,00	0,01%	0,01	0,01%
TOTAL DE CUSTOS A SEREM ARCADOS PELA CLASSE	**23.279.336,68**	**4,66%**	**4,66**	**4,66%**
Comissão de Sucesso	450.000,00	0,09%	0,09	0,09%
Tributos sobre a Comissão de Sucesso	48.063,09	0,01%	0,01	0,01%
TOTAL DE CUSTOS A SEREM ARCADOS PELA GESTORA	**498.063,09**	**0,10%**	**0,10**	**0,10%**
TOTAL	**23.777.399,77**	**4,76%**	**4,76**	**4,76%**

[1] *Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.*

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos Ativos Alvo, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO "3.1. EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE" NA PÁGINA 9 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento da Classe

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos itens: "Capítulo 1 - Fundo", "Capítulo 2 - Responsabilidade dos Prestadores de Serviços", "Capítulo 3 - Encargos e Rateio de Despesas e Contingências do Fundo" da parte geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos itens: "Capítulo 1 - Características Gerais", "Capítulo 2 - Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência", "Capítulo 4 - Política de Investimentos", "Capítulo 6 - Emissão, Subscrição, Integralização e Transferência das Cotas", "Capítulo 7 - Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe", "Capítulo 8 - Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados", "Capítulo 10 - Taxas Global e Performance", "Capítulo 11 - Assembleia Especial de Cotistas e Demais Procedimentos Aplicáveis às Manifestações das Vontades dos Cotistas", "Capítulo 12 - Representante dos Cotistas" e "Capítulo 13 - Tributação".

Para acesso ao Regulamento, consulte: **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário Patria Crédito Multiestratégia CDI – Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

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

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

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

https:// www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário Patria Crédito Multiestratégia CDI – Responsabilidade Limitada" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual da Classe, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo III deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administradora	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ Telefone: (11) 3383-2715 E-mail: OL-Middle-Ofertas-Psf@btgpactual.com | ol-estruturacao-tfs@btgpactual.com | ri.fundoslistados@btgpactual.com
Gestora	**PATRIA VBI SECURITIES LTDA.** Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, Itaim Bibi, CEP 01453-000, São Paulo – SP Telefone: (11) 3039-9000 E-mail: legal.re@patria.com | legal.funds@patria.com | produtos.re@patria.com

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

Coordenador Líder	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ Telefone: (11) 3383-2715
Assessor Jurídico da Oferta	**CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100, São Paulo – SP Telefone: (11) 3089-6500
Escriturador	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2715
Custodiante	**BANCO BTG PACTUAL S.A.** Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2000

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

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

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

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

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

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 25 de junho de 2026, sob os nºs 0326156, para fins do Fundo, e 0016340, para fins da Classe, e encontram-se atualizados.

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

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo e a Classe são regidos pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo e a Classe foram constituídos sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 8 (oito) anos, contados da primeira integralização de cotas da Classe, observados os termos do Regulamento e do Anexo I da Classe, não obstante as hipóteses de liquidação da Classe previstas no Regulamento e no Anexo I da Classe, conforme aprovado por assembleia de Cotistas em comum acordo entre os Cotistas, a Administradora e a Gestora, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos seus Cotistas.

Política de divulgação de informações

A Administradora e a Gestora disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

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

Website: www.btgpactual.com

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

Público-alvo do Fundo

Investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação, preponderantemente, nos seguintes ativos: **(i)** CRI; e **(ii)** em (a) LH; (b) LCI; (c) LIG; (d) cotas de FII; (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (f) cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à regulamentação específica da CVM; (g) cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (h) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (i) Ativos Imobiliários, localizados em todo o território nacional; (j) ações ou quotas de sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e (k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável.

Os Ativos Imobiliários deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pela Classe, na forma prevista na regulamentação aplicável, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pela classe. O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários será preparado de acordo com a regulamentação aplicável e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

A Classe tem por objetivo: **(i)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e **(ii)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

No mínimo 60% (sessenta por cento) do patrimônio líquido da Classe deverá estar investido em CRI.

A Gestora é a responsável pela observância do percentual mínimo estabelecido acima, assim como dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, observando as regras de enquadramento e reenquadramento da carteira de ativos prevista na regulamentação, de modo que, quando da realização de operações pela Classe, deverá avaliar os efeitos na carteira de ativos da Classe.

Nos termos da regulamentação aplicável, os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o parágrafo acima não se aplicam aos investimentos em: (a) cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros FII; e (c) CRI e cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

Observados os requisitos dispostos na política de investimentos da Classe e o limite mínimo previsto no parágrafo acima, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido da Classe, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos da regulamentação aplicável.

A Gestora terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento da oferta pública de cada emissão de novas cotas, conforme regulamentação aplicável, para enquadrar a carteira da Classe à política de investimentos disposta no Anexo I ao Regulamento.

Caso, após o término do prazo descrito acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à política de investimentos descrita no Anexo I ao Regulamento, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma assembleia especial de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à política de investimentos.

Os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira da Classe deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável.

Os ativos que integrarão o patrimônio líquido da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia especial ou geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista acima, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou a Gestora e/ou o consultor especializado e suas pessoas ligadas.

Os Ativos Imobiliários poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional, sendo certo que os imóveis poderão ser performados ou não.

Os ativos a serem adquiridos pela Classe poderão estar gravados com ônus reais, observado o disposto na regulamentação aplicável. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá a Gestora, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas.

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

A Classe terá um período de investimento de 6 (seis anos) contados da primeira integralização de Cotas da Classe ("Período de Investimento") e um período de desinvestimento de 2 (dois) anos contados do fim do Período de Investimento ("Período de Desinvestimento"), sendo certo que não haverá a possibilidade de prorrogação de quaisquer dos períodos acima dispostos.

Uma vez encerrado o Período de Investimento, **(i)** nenhum novo investimento será realizado pela Classe, excetuado (a) investimentos nos Ativos Financeiros; e (b) investimentos em Ativos Alvo e/ou Ativos Imobiliários que tenham sido assumidos pela Classe previamente ao término do Período de Investimento; e **(ii)** tampouco será exigida qualquer integralização adicional de Cotas pelos Cotistas, ressalvado o disposto no item "(b)" acima ou se necessário para pagamento de encargos da Classe.

Durante o Período de Investimento, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe, poderão ser utilizados para realização de novos investimentos pela Classe em Ativos Alvo ou para amortização de Cotas.

Durante o Período de Desinvestimento, entre a data de recebimento dos recursos decorrentes do desinvestimento até a próxima data de amortização e/ou distribuição de rendimentos, a Classe poderá, mediante orientação da

Gestora, aplicar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos Financeiros, excetuados os casos de investimentos adicionais em (ou obrigações financeiras relacionadas a) Ativos Alvo e/ou Ativos Imobiliários que tenham sido assumidos pela Classe durante o Período de Investimento, hipótese na qual a Classe poderá alocar integralmente os recursos decorrentes de desinvestimento para o cumprimento de tais obrigações.

É vedado à Classe, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável e ditada pela CVM e às vedações dispostas no Regulamento, realizar operações classificadas como "*day trade*".

A Administradora, conforme orientação da Gestora, poderá utilizar recursos da Classe para recomprar suas próprias Cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, por meio de programa de recompra , observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175.

A Administradora, conforme orientação da Gestora, poderá utilizar recursos da Classe para recomprar suas próprias Cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias Cotas ("OPAC"), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no art. 6º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

É vedada a recompra de cotas pelo Fundo:

(i) sempre que a Administradora e/ou a Gestora tiverem conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa aos ativos do Fundo que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas;

(ii) realizada de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e/ou

(iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos com liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

(i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na regulamentação aplicável;

(ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;

(iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que atue no território nacional; e

(iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas da Classe, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

Caso, a qualquer momento durante a existência da Classe, a Gestora, exercendo a gestão da Classe, não encontre Ativos Alvo para investimento pela Classe, poderá distribuir o saldo de caixa aos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe serão precificados pela Gestora de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da instituição custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores.

O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Os recursos das emissões de cotas da Classe serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Anexo I ao Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos, a manutenção da Classe e, caso aplicável, com despesas relacionadas às ofertas públicas de tais cotas.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no informe anual, elaborado nos termos da regulamentação aplicável e nos documentos das ofertas públicas de cotas que venham a ocorrer, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral ou especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

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

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

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços:

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	Será devida uma taxa de 1,00% (um por cento), calculada mensalmente sobre **(i)** o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou **(ii)** caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração que deverá ser paga diretamente aos prestadores de serviço do Fundo e da Classe, que engloba os serviços de administração, gestão, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários, observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice de Preços do Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA-IBGE" e "Taxa Global", respectivamente).
A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante acima, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos	
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva subscrição.
Taxa de Saída	A cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	As características da Taxa de Performance estão descritas abaixo, sendo certo que será paga à Gestora, se devida, até o 5º Dia Útil do mês subsequente à respectiva amortização ou resgate aos Cotistas.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do disposto acima, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), calculada e provisionada mensalmente com apuração no encerramento dos meses de junho e de dezembro de cada ano e paga mensalmente na proporção de 1/6 (um sexto) nos meses de semestre subsequente, até o último Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance será paga e apurada somente a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive). O primeiro pagamento da Taxa de Performance será devido apenas se o valor calculado da Taxa de Performance for positivo considerando a apuração desde a data da primeira integralização (inclusive) e todos os resultados do período precedente. A Taxa de Performance corresponderá a 10% (dez por cento) do resultado do Fundo que superar 100% (cem por cento) da remuneração auferida pelas Cédulas de Depósito Interbancário – CDI, correspondente às taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (https://www.calculadorarendafixa.com.br/#/navbar/calculadora) ("Taxa DI").

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou Gestora: (i) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data, observado o que dispõe o item abaixo; e (ii) conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

Nas hipóteses de (i) destituição sem Justa Causa; ou (ii) Renúncia Motivada da Gestora, será devido a este uma Taxa de Performance proporcional a ser calculada e apurada na data da troca de gestão e paga de acordo com o previsto no Anexo I ao Regulamento.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa Global, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe

Não haverá resgate de Cotas a não ser pela hipótese de liquidação da Classe.

A Gestora poderá determinar a amortização parcial de Cotas a qualquer tempo, para redução do seu patrimônio, o que independerá de assembleia de Cotistas.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pela amortização.

A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas da Classe, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

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

Os Cotistas poderão aprovar a dissolução e liquidação da Classe por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia geral.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos da Classe ou amortização integral dos ativos detidos pela Classe, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe, observado o disposto na regulamentação aplicável.

Após o pagamento acima, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia geral de Cotistas, sendo certo que a eventual entrega de bens e direitos não registrados na B3 aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe ou amortização dos ativos detidos pela Classe pelo número de cotas em circulação.

Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos no item acima, a Administradora deverá promover, às expensas da Classe, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira da Classe, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

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

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

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

Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários poderá, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos, até o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos", respectivamente), e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 7º (sétimo) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência ("Data de Distribuição"), observado que, na Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos da regulamentação e legislação aplicável.

Os resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora:

(i) reinvestidos em Aplicações Financeiras, outros ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

(ii) destinados à Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (a) de deliberação dos Cotistas; (b) de liquidação da Classe; e/ou (iii) descritas no item 8.6.1 do Anexo I ao Regulamento.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de Cotas da Classe que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

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

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

A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

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

A assembleia especial de Cotistas da Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe, na forma da regulamentação aplicável, e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações contábeis;

(b) substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais;

(c) emissão de novas cotas;

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

(e) alteração do Regulamento e do Anexo I ao Regulamento, ressalvadas as exceções dispostas na regulamentação aplicável;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

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

(h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

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

(k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável;

(l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global; e

(m) salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas da Classe são admitidas à negociação.

Compete à Administradora convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

(a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Capítulo 12 do Anexo I ao Regulamento.

A convocação referida no parágrafo acima ou do representante de Cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

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

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

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

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

A assembleia especial deverá seguir as disposições da assembleia geral de Cotistas, que dispõe o Capítulo 4 da Parte Geral do Regulamento no que se refere à instalação e convocação, conforme itens 4.1.2 ao 4.1.5 do Regulamento.

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

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

(ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação.

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

O pedido de que trata o parágrafo acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos para ser representante de Cotistas e de seus dados pessoais, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

Para fins das convocações das assembleias especiais dos Cotistas da Classe e dos percentuais previstos abaixo, será considerado pela Administradora os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

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

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 11.1 acima.

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

A Administradora poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

A Administradora deverá encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de Cotistas devem ser arcados pela Classe.

As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

As deliberações privativas de assembleia de Cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pela Administradora a cada Cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos acima.

O Regulamento e o respectivo Anexo I pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de Cotistas, nos casos previstos na regulamentação aplicável.

Política de Voto

A Gestora, em relação a esta Classe, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores, por meio do seguinte link: https://realestate.patria.com/regulatorios/politicas/.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, controlada integral do Banco BTG Pactual S.A., é a empresa do grupo econômico dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, atualmente, administra aproximadamente R$ 1.087.704.000.000,00 (um trilhão, oitenta e sete bilhões e setecentos e quatro milhões de reais) (ANBIMA, outubro/2025), incluindo fundos de investimento multimercado, fundos de investimento em ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.

O Banco BTG Pactual S.A. é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking*, *corporate lending*, *sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários é uma sociedade detida e controlada 100% diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

Fonte: Administradora

Perfil da Gestora

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

Fonte: Gestora

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

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

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

"IR" significa o Imposto de Renda.

"PIS" significa Programa de Integração Social.

"COFINS" significa Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

Tributação Aplicável aos cotistas da Classe

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e § 1º, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe 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. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução RFB 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos

investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024 ("RC CMN 13"). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

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

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

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

C) Outras considerações

Caso os recursos da Classe sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, a Classe ficará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS[2]).

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

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

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

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

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



ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO III	INFORME ANUAL DA CLASSE
ANEXO IV	ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Administrador"), e **PATRIA VBI SECURITIES LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município e estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o n° 17.054.901/0001-69, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 12.874, de 07 de março de 2013, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Gestor" e, em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais"),

RESOLVEM:

(i) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que será denominado "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI – RESPONSABILIDADE LIMITADA**" ("Fundo");

(ii) aprovar o regulamento do Fundo e o respectivo anexo I da classe única do Fundo, que segue consolidado na forma do **Anexo A** ao presente Instrumento de Constituição ("Regulamento");

(iii) para fins de atendimento ao artigo 10, IV, da parte geral da Resolução CVM 175, estipular um patrimônio inicial mínimo equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para a Classe (conforme abaixo definido);

(iv) definir que o patrimônio do Fundo será representado por uma classe única de cotas ("Classe"), constituída sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, em regime fechado, nos termos do artigo 3º do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, denominada "**CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI – RESPONSABILIDADE LIMITADA**", observado que a Classe não será dividida em subclasses;

(v) aprovar a 1ª (primeira) emissão e a distribuição pública das cotas da Classe, todas nominativas e escriturais, ("Cotas"), por meio de oferta pública ("Oferta"), tendo como instituição intermediária o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), a ser realizada com as seguintes características:

a. Espécie de distribuição e regime de colocação: as Cotas da 1ª emissão serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, sujeito ao rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob a coordenação e distribuição do Coordenador Líder (conforme abaixo definido);

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

b. Público-alvo: a Oferta será destinada a pessoas físicas ou jurídicas consideradas Investidores Qualificados nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30");

c. Destinação dos recursos: os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados pela Classe, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo, e destinado à constituição e funcionamento do Fundo;

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. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** ("Balcão B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas no inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160.

e. Montante Inicial da Oferta: o montante inicial da Oferta será de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), representado por, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(a)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido); ou **(b)** aumentado em razão do exercício de Lote Adicional (conforme abaixo definido);

f. Quantidade de Cotas a serem emitidas: inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, podendo a quantidade inicial ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

g. Lote Adicional: conforme faculdade prevista no Artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando um montante financeiro adicional de até R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) ("Lote Adicional");

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

i. Valor unitário das Cotas: R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão");

j. Investimento Mínimo por Investidor: No âmbito da Oferta, os investidores deverão subscrever e integralizar o montante mínimo de R$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas;

k. Data de emissão: para todos os fins, a data de emissão das Cotas corresponderá à data de liquidação da Oferta;

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

l. Condições de subscrição e integralização: as Cotas deverão ser subscritas e integralizadas de acordo com os termos e condições dos documentos da Oferta;

m. Forma de Integralização: as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Emissão à vista, na data de liquidação da Oferta, em moeda corrente nacional;

n. Distribuição parcial: A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição de, no mínimo, R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), inicialmente correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). 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, pelo Administrador e pelo Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Não haverá fontes alternativas de captação em caso de não captação do Montante Mínimo da Oferta;

o. Período de colocação: A subscrição das Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;

p. Outras características: As demais características da Oferta deverão ser previstas nos documentos da Oferta.

(vi) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:

a. **Coordenador Líder da 1ª emissão**: **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada.

b. **Escriturador:** O **Administrador**, acima qualificado, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas; e

c. **Custodiante:** O **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003, na qualidade de instituição responsável pela custódia das Cotas.

(vii) submeter a registro na CVM o presente Instrumento de Constituição, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e seu número de registro junto ao CNPJ; e

(viii) praticar todos os atos necessários à efetivação das matérias descritas acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

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

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

O presente Instrumento de Constituição, assim como o Regulamento, está dispensado de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrado junto à CVM.

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

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2026.

Assinado por:
CAROLINA RIBEIRO DE OLIVEIRA
57E05B45812E422...

Assinado por:
MARIANA BARBOSA DE OLIVEIRA
57E05B45812E422...

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

Assinado por:
Vitor Martins
406505F710904E3...

PATRIA VBI SECURITIES LTDA.
Gestor

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

ANEXO A

REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(restante da página intencionalmente deixada em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte)

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Fundo**"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela Parte Geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução 175**" e "**CVM**"), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo ("**Regulamento**"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, terá como principais características

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Determinado. O Fundo terá prazo de duração de 8 (oito) anos, contados da primeira integralização de cotas do Fundo.
Administrador	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira de títulos e valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	**Patria VBI Securities Ltda.**, sociedade limitada, com sede no município e estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.054.901/0001-69, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 12.874, de 07 de março de 2013 ("**Gestor**" e quando referido conjuntamente com o Administrador, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").
Foro Aplicável	Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

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

Denominação da Classe	Anexo

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI – RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I

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

1.4 O Apêndice de cada subclasse de cotas ("**Subclasse**"), conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa Global e Taxa de Performance (conforme definidas no Anexo e/ou no Apêndice), se aplicável.

1.5 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário apenso a este Regulamento e no decorrer do documento ("**Termos Definidos**"); (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/os Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; e (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices; "**Dia Útil**" significa qualquer dia, exceto aqueles sem expediente na B3; e caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo e 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, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia de ativos financeiros; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e, eventualmente, (f)

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

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

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus Cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela Classe nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou a Classe aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM.

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

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

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

2.4 Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito ("**FGC**"), de modo que nenhuma disposição deste Regulamento deverá ser interpretada como qualquer promessa do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Administração

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

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

2.7 O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Ativos Imobiliários.

2.8 O Administrador tem amplos poderes para, observados os poderes do Gestor:

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

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

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

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

(iv) representar a Classe em juízo e fora dele;

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

(vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

2.9 Os poderes constantes do item 2.8 acima são outorgados ao Administrador pelos Cotistas da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, conforme o caso, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir cotas da Classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

2.10 Observadas as condições da regulamentação aplicável, o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, poderá contratar, para o exercício de suas funções, em nome e às expensas da Classe e/ou do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição primária de cotas;

(ii) Consultoria Especializada (conforme abaixo definido), nos termos da regulamentação aplicável; e

(iii) formador de mercado para as cotas da Classe.

2.10.1 A contratação do Administrador, Gestor, Consultoria Especializada ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de Cotistas.

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

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

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

(iii) escrituração de cotas.

2.12 O Administrador deverá prover a Classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

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

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

(b) custódia de ativos financeiros.

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

Obrigações e responsabilidades do Administrador

2.13 Em acréscimo às obrigações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador:

(i) conforme recomendação do Gestor, realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe) e de passivo (escrituração das cotas da Classe);

(ii) caso aplicável, selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio da Classe, conforme proposta do Gestor e de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;

(iii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;

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

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

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

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

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

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

(a) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo; e

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

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

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

(vii) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;

(viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los,

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

judicial ou extrajudicialmente;

(ix) administrar os recursos da Classe de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

(x) mediante validação do Gestor, divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo à Classe ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas da classe, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas da classe;

(xi) zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança; e

(xii) observar as disposições constantes deste Regulamento, Anexo e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia de Cotistas.

Da divulgação de informações

2.14 O Administrador 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 aplicável e vigente.

2.15 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico e comunicações eletrônicas (inclusive, mas sem limitação, por meio de aplicativos de mensagem) formas de correspondência válidas entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

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

2.16 Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

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

Gestão

2.18 O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Alvo, na sua respectiva esfera de atuação.

2.19 Compete ao Gestor negociar os Ativos Alvo da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos Alvo, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

2.20 Em acréscimo às obrigações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor:

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, conforme limites e regras previstos em acordo

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

operacional e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, os ativos (exceto em relação aos Ativos Imobiliários) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento da Classe;

(i) propor a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários que comporão a carteira do Fundo, sempre com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis contratada às expensas do Fundo, ressalvada a discricionariedade do Administrador;

(ii) acompanhar as negociações relacionadas à exploração dos Ativos Imobiliários tais como contratos de locação, arrendamento, compra e venda, constituição e alienação de direito real de superfície, constituição de garantias, dentre outros, observada a discricionariedade do Administrador;

(iii) analisar os Ativos Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo e da Classe, e proposição de alienação ou aquisição ao Administrador dos Ativos Alvo enquadrados na política de investimento e que o Gestor entenda atender os melhores interesses do Fundo, da Classe e dos Cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(iv) dentro de sua respectiva esfera de atuação, celebrar contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe;

(v) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio e da carteira de ativos da Classe, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

(vi) acompanhar as assembleias dos Ativos Alvo em que o Fundo e/ou a Classe vierem a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;

(vii) orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo e da Classe, observado o disposto nesse Regulamento; e

(viii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador o desdobramento ou agrupamento das cotas para posterior divulgação aos Cotistas.

2.21 O Gestor ao negociar os Ativos Alvo da carteira de ativos da Classe e firmar contrato ou documento relativo à negociação de Ativos Alvo, deverá encaminhar cópia dos documentos ao Administrador em até 5 (cinco) dias úteis.

2.22 O Gestor, observadas as limitações legais e regulatórias, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe, todos os atos necessários à gestão da carteira da Classe, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, por meio do Administrador e por este instrumento, constitui o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

2.23 O Gestor poderá, sem a prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância a este Regulamento e à regulamentação aplicável:

(i) Selecionar, emprestar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

ou em parte, os Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe, salvo os Ativos Imobiliários, cujas práticas de atos cabem ao Administrador, mediante proposta do Gestor;

(ii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Alvo para a Classe salvo os Ativos Imobiliários, cujas práticas de atos cabem ao Administrador, mediante proposta do Gestor; e

(iii) ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

2.24 A Classe não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira da Classe que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

2.24.1 Não obstante o acima definido, o Gestor acompanhará, na medida em que a Classe for convocada, todas as pautas das assembleias gerais. Caso o Gestor considere, em função da política de investimentos da Classe, relevante o tema a ser discutido e votado, o Gestor, em nome da Classe, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

2.25 O Administrador e/ou o Gestor serão substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da assembleia de Cotistas, descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos da regulamentação aplicável e/ou na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

2.26 Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Ativos Imobiliários, da ata da assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

2.26.1 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de Cotistas prevista no item 2.26 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

2.26.2 Aplica-se o disposto no item 2.26 acima, mesmo quando a assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.

2.26.3 Se a assembleia geral de Cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

2.26.4 Nas hipóteses referidas no item 2.26 acima, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de Cotistas que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

2.27 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

2.28 Em caso de substituição do Administrador, caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 2.25.4 acima. Em caso de substituição do Gestor, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de nova gestora.

2.29 Eventual renúncia do Gestor será considerada como uma "**Renúncia Motivada**" caso a renúncia ocorra motivada por deliberação dos Cotistas, reunidos em assembleia geral ou especial e sem concordância do Gestor, acerca: (i) da fusão, cisão ou incorporação do Fundo ou da Classe; (ii) da aprovação de qualquer alteração neste Regulamento que promova a alteração da política de investimentos do Fundo ou da Classe, de tal forma que prejudique o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas neste Regulamento pelo Gestor; ou (iii) da aprovação de qualquer alteração neste Regulamento que promova a alteração de condições do Fundo ou da Classe que inviabilizem a continuidade do desempenho das atividades fundamentais do Gestor, como, por exemplo, redução das taxas de remuneração devidas ao Gestor.

2.30 Para fins do disposto acima, terá ocorrido justa causa: (i) nas hipóteses de atuação pelo Gestor, conforme o caso, com fraude, negligência, imprudência ou imperícia, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Regulamento, devidamente comprovada por decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (ii) na hipótese de prática, pelo Gestor, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iii) se o Gestor, conforme o caso, for impedido de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou ainda (v) decretação de falência, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pelo Gestor ("**Justa Causa**").

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços

2.31 Aplicam-se aos Prestadores de Serviços Essenciais, e aos demais prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe, no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe, as vedações e restrições constantes da legislação e regulamentação aplicáveis. Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

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

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

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as Classes ("**Assembleia Geral de Cotistas**"), conforme aplicável, na forma prevista na regulamentação aplicável, observado que as matérias específicas de cada Classe ou Subclasse serão deliberadas em sede de assembleia especial de Cotistas ("**Assembleia Especial de Cotistas**"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de Cotistas.

4.1.1 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

Cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, conforme o caso, cadastro do Cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação. A ausência de resposta neste prazo será considerada como uma abstenção por parte do Cotista. A aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento, considerando–se presentes os Cotistas que tenham respondido a consulta.

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

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

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

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

4.1.6 As deliberações da assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (iii) alteração do Regulamento, que serão tomadas pelo voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

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

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

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

4.4 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de Cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

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

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

5.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

5.2 O Administrador mantém serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: www.btgpactual.com
SAC: 0800 772 2827

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

Ouvidoria: 0800 722 0048

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

* * *

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do Fundo ("**Classe**") estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado. A Classe terá prazo de duração de 8 (oito) anos, contados da primeira integralização de cotas da Classe.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato "Papel". Subclassificação "CRI *high grade*". Tipo de gestão "Ativa". Segmento: "Multicategoria".

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

Objetivo	A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ("**Cotas**"), conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação, preponderantemente, nos seguintes ativos (em conjunto, "**Ativos Alvo**"): (i) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado ("**CRI**"); e (ii) em (a) letras hipotecárias ("**LH**"); (b) letras de crédito imobiliário ("**LCI**"); (c) letras imobiliárias garantidas ("**LIG**"); (d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"); (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("**FIDC**") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à regulamentação específica da CVM; (g) cotas de fundos de investimento em participações ("**FIP**") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (h) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("**Ativos Imobiliários**"), localizados em todo o território nacional; (j) ações ou quotas de sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e (k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável. Os Ativos Imobiliários deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pela Classe, na forma prevista na regulamentação aplicável, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pela classe. O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários será preparado de acordo com a regulamentação aplicável e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social. Adicionalmente, a Classe poderá investir em Aplicações Financeiras, conforme disposto na política de investimento da Classe definida no CAPÍTULO – 4 abaixo. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores em geral.

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

Custódia e Tesouraria	**Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("**Custodiante**").
Escrituração	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo como Ato Declaratório CVM nº 8.696, de22 de março de 2006 ("**Escriturador**").
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos Cotistas.
Capital Autorizado	Não aplicável, sendo que novas emissões de Cotas desta classe deverão ser aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas.

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	No âmbito de novas emissões de Cotas, 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 nos documentos que deliberarem pela emissão de novas cotas), na data de corte estabelecida quando da aprovação da oferta, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador, necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. Poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato que aprovar a emissão, no qual deverá ser definida, ainda, a data base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo Cotista em prazo a ser previamente informado aos Cotistas, observada a regulamentação em vigor, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas à Classe, nos termos deste Anexo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis. Os procedimentos para cessão do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.
Negociação e Transferência das Cotas	As cotas poderão ser depositadas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão – Balcão B3 ("**B3**" e "**Balcão B3**", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo, em mercado de balcão organizado, administrado pelo Balcão B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas da Classe no respectivo mercado. A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador e/ou pela B3, conforme aplicável, do atendimento das

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

	formalidades estabelecidas no Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas. As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada as hipóteses previstas neste Regulamento. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Integralização, Resgate e Amortização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização das cotas poderão ser realizadas em moeda corrente nacional e/ou em bens e direitos, esta última deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a legislação aplicável, aprovado pela Assembleia de Cotistas, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a esta Classe, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores, por meio do seguinte link: Políticas - Real Estate

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

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

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

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

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

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

(iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

aplicáveis previstas na regulamentação vigente.

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

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

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

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

CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1 A Classe tem por objetivo: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

4.2 No mínimo 60% (sessenta por cento) do patrimônio líquido da Classe deverá estar investido em CRI.

4.2.1 O Gestor é o responsável pela observância do percentual mínimo estabelecido no item 4.2 acima, assim como dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, observando as regras de enquadramento e reenquadramento da carteira de ativos prevista na regulamentação, de modo que, quando da realização de operações pela Classe, deverá avaliar os efeitos na carteira de ativos da Classe.

4.2.2 Nos termos da regulamentação aplicável, os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item 4.2.1 acima não se aplicam aos investimentos em: (a) cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros FII; e (c) CRI e cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

4.2.3 Observados os requisitos dispostos na presente Política de Investimentos e o limite mínimo previsto no item 4.2 acima, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido da Classe, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos da regulamentação aplicável.

4.2.4 O Gestor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento da oferta pública de cada emissão de novas cotas, conforme regulamentação aplicável, para enquadrar a carteira da Classe à política de investimentos disposta no presente Capítulo.

4.2.5 Caso, após o término do prazo descrito acima, o Gestor não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à política de investimentos descrita neste Anexo, o Gestor deverá comunicar o Administrador para que esta convoque uma assembleia especial de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à política de

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

investimentos.

4.3 Os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira da Classe deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável.

4.4 Os ativos que integrarão o patrimônio líquido da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia especial ou geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista acima, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o Administrador e/ou o Gestor e/ou o consultor especializado e suas pessoas ligadas.

4.5 Os Ativos Imobiliários poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional, sendo certo que os imóveis poderão ser performados ou não.

4.6 Os ativos a serem adquiridos pela Classe poderão estar gravados com ônus reais, observado o disposto na regulamentação aplicável. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe, poderá o Gestor, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas.

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

4.8 A Classe terá um período de investimento de 6 (seis anos) contados da primeira integralização de Cotas da Classe ("**Período de Investimento**") e um período de desinvestimento de 2 (dois) anos contados do fim do Período de Investimento ("**Período de Desinvestimento**"), sendo certo que não haverá a possibilidade de prorrogação de quaisquer dos períodos acima dispostos.

4.8.1 Uma vez encerrado o Período de Investimento, **(i)** nenhum novo investimento será realizado pela Classe, excetuado (a) investimentos nos Ativos Financeiros; e (b) investimentos em Ativos Alvo e/ou Ativos Imobiliários que tenham sido assumidos pela Classe previamente ao término do Período de Investimento; e **(ii)** tampouco será exigida qualquer integralização adicional de Cotas pelos Cotistas, ressalvado o disposto no item "(b)" acima ou se necessário para pagamento de encargos da Classe.

4.8.2 Durante o Período de Investimento, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe, poderão ser utilizados para realização de novos investimentos pela Classe em Ativos Alvo ou para amortização de Cotas.

4.8.3 Durante o Período de Desinvestimento, entre a data de recebimento dos recursos decorrentes do desinvestimento até a próxima data de amortização e/ou distribuição de rendimentos, a Classe poderá, mediante orientação do Gestor, aplicar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos Financeiros, excetuados os casos de investimentos adicionais em (ou obrigações financeiras relacionadas a) Ativos Alvo e/ou Ativos Imobiliários que tenham sido assumidos pela Classe durante o Período de Investimento, hipótese na qual a Classe poderá alocar integralmente os recursos decorrentes de desinvestimento para o cumprimento de tais obrigações.

4.9 É vedado à Classe, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável e ditada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento, realizar operações classificadas como "*day trade*".

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

4.10 O Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá utilizar recursos da Classe para recomprar suas próprias Cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, por meio de programa de recompra , observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175.

4.11 O Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá utilizar recursos da Classe para recomprar suas próprias Cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias Cotas ("**OPAC**"), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no art. 6º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

4.12 É vedada a recompra de cotas pelo Fundo:

(i) sempre que o Administrador e/ou o Gestor tiverem conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa aos ativos do Fundo que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas;

(ii) realizada de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e/ou

(iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

4.13 As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos com liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com a regulamentação aplicável ("**Aplicações Financeiras**"):

(i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na regulamentação aplicável;

(ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;

(iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que atue no território nacional; e

(iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

4.7.1. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas da Classe, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

4.7.2. Caso, a qualquer momento durante a existência da Classe, o Gestor, exercendo a gestão da Classe, não encontre Ativos Alvo para investimento pela Classe, poderá distribuir o saldo de caixa aos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

4.14 Os Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe serão precificados pelo Gestor de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da instituição custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores.

4.14.1 O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

4.15 Os recursos das emissões de cotas da Classe serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Anexo, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos, a manutenção da Classe e, caso aplicável, com despesas relacionadas às ofertas públicas de tais cotas.

4.16 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no informe anual, elaborado nos termos da regulamentação aplicável e nos documentos das ofertas públicas de cotas que venham a ocorrer, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

4.18 O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral ou especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

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

CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

5.1 As cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às assembleias de Cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

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

5.3 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo.

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

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

Emissão das Cotas

6.1 A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) cotas com valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais).

6.2 A primeira emissão de cotas da Classe, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe (“**Primeira Emissão**”).

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

6.3 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de Cotistas, sem limitação de valor.

6.4 O preço de Emissão das cotas objeto da nova Emissão deverá ser fixado conforme recomendação do Gestor, tendo-se como base, preferencialmente (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas; ou (ii) de forma suplementar a depender das condições gerais de mercado à época da respectiva emissão: (a) as perspectivas de rentabilidade da Classe; (b) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (c) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores.

6.4.1 A cada Emissão, poderá, a exclusivo critério do Gestor, ser cobrada uma taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores no ato da sua respectiva subscrição.

6.4.2 O volume das cotas emitidas a cada Emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da Emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

Subscrição das Cotas

6.5 Ao subscrever ou adquirir cotas, o investidor deverá assinar (i) termo de adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo e da Classe, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas cotas ("**Termo de Adesão**"); e (ii) para a subscrição de cotas, boletim de subscrição de cotas ("**Boletim de Subscrição**"), ou o documento de aceitação da Oferta, caso não haja Boletim de Subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, conforme o caso.

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

6.6 Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Integralização das Cotas

6.7 As Cotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em bens e direitos, estes últimos desde que assim autorizado e observado o disposto neste Regulamento no que se refere ao objeto e a política de investimentos da Classe, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva Emissão.

6.7.1 As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição ou no documento de aceitação da Oferta, caso não haja Boletim de Subscrição, nos termos da regulamentação aplicável, observado o estabelecido no ato que aprovar a respectiva Emissão ou da assembleia especial de Cotistas que aprovar a respectiva Emissão.

6.8 A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a regulamentação aplicável e aprovado em assembleia especial de Cotistas.

6.8.1 Aprovado o laudo de avaliação de determinado bem ou direito a ser integralizado, caberá ao Gestor autorizar a referida integralização, a seu exclusivo critério, considerando o resultado da auditoria jurídica, técnica e financeira do bem ou direito e o seu enquadramento à política de investimentos da Classe e às normas regulatórias, observada a competência do Administrador quanto aos Ativos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

6.8.2 O Gestor deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

6.9 Nas Emissões de Cotas da Classe em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, se assim permitido no ato que aprovar tal nova Emissão, a negociação de tais cotas apenas será admitida após a sua total integralização. Em tais Emissões, caso o Cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição ou do documento de aceitação da Oferta, caso não haja Boletim de Subscrição, nos termos da regulamentação aplicável, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de subscrição.

6.9.1 Constituído em mora o Cotista que não integralizar as Cotas subscritas, o Administrador poderá, ainda, conforme recomendação do Gestor, conforme legislação aplicável, promover contra o referido Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de Cotista inadimplente reverterá a Classe.

6.10 As importância recebidas na integralização de Cotas deverão ser depositadas conforme estabelecido nos documentos da Emissão.

6.11 As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos definidos nos documentos da Emissão.

Transferência de Cotas

6.12 Não haverá direito de preferência aos Cotistas da Classe em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.

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

6.13.1 A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, conforme alterada.

6.13.2 As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.

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

7.1 Não haverá resgate de Cotas a não ser pela hipótese de liquidação da Classe.

7.2 O Gestor poderá determinar a amortização parcial de Cotas a qualquer tempo, para redução do seu patrimônio, o que independerá de assembleia de Cotistas.

7.2.1 A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pela amortização.

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

7.2.2 A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas da Classe, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

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

7.4 Os Cotistas poderão aprovar a dissolução e liquidação da Classe por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia geral.

7.4.1 No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos da Classe ou amortização integral dos ativos detidos pela Classe, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe, observado o disposto na regulamentação aplicável.

7.4.2 Após o pagamento acima, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia geral de Cotistas, sendo certo que a eventual entrega de bens e direitos não registrados na B3 aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

7.4.3 Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe ou amortização dos ativos detidos pela Classe pelo número de cotas em circulação.

7.4.4 Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos no item acima, o Administrador deverá promover, às expensas da Classe, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira da Classe, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

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

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

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

CAPÍTULO 8 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

8.1 A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos,

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

8.2 Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos, até o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos**", respectivamente), e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 7º (sétimo) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência ("**Data de Distribuição**"), observado que, na Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos da regulamentação e legislação aplicável.

8.3 Os resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador:

(i) reinvestidos em Aplicações Financeiras, outros ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

(ii) destinados à Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (a) de deliberação dos Cotistas; (b) de liquidação da Classe; e/ou (iii) descritas no item 8.6.1 abaixo.

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

8.5 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.1 acima os titulares de Cotas da Classe que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

8.5.1 Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no item 8.1 acima.

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

8.5.3 A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO 9 – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

Administração

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

Gestão

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

Consultoria Especializada

9.3 O Administrador, conforme disposto na regulamentação aplicável, poderá contratar conforme orientação do Gestor, Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços, bem como outros serviços definidos pelo Gestor ("**Consultoria Especializada**"):

(i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimentos deste Anexo, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;

(ii) Participar de negociações e propor negócios à Classe, observada a Política de Investimentos constante deste Anexo;

(iii) Administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície;

(iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Ativos Imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(v) Acompanhar, controlar e monitorar, em relação aos CRI integrantes da carteira de ativos da Classe (a) as obrigações firmadas pelos seus respectivos devedores; (b) a qualidade da carteira de recebíveis; e (c) o cálculo de razões de garantia e indicadores de qualidade do lastro e garantias, sem prejuízo de eventuais outros serviços a serem prestados pela Consultoria Especializada em relação aos CRI integrantes da carteira de ativos da Classe.

9.3.1 Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

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

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos;

(iii) vender Cotas à prestação;

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

(iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao Gestor

9.5 Em acréscimo às vedações previstas no item 9.4 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(ii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) a Classe e o Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada;

(b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;

(c) a Classe e o representante de Cotistas; e

(d) a Classe e o empreendedor;

(iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, observado, para tanto, o Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN;

(v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;

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

(vii) 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.

9.5.1 A vedação prevista no item "(v)" acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

9.6 É vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

CAPÍTULO 10 – TAXAS GLOBAL E PERFORMANCE

10.1 As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços:

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	Será devida uma taxa de 1,00% (um por cento), calculada mensalmente sobre **(i)** o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou **(ii)** caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração que deverá ser paga diretamente aos prestadores de serviço do Fundo e da Classe, que engloba os serviços de administração, gestão, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários, observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice de Preços do Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA-IBGE**" e "**Taxa Global**", respectivamente).
A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante acima, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.	
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva subscrição.
Taxa de Saída	A cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	As características da Taxa de Performance estão descritas abaixo, sendo certo que será paga ao Gestor, se devida, até o 5º Dia Útil do mês subsequente à respectiva amortização ou resgate aos Cotistas.

Taxa de Performance

10.2 Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 10.1 acima, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), calculada e provisionada mensalmente com apuração no encerramento dos meses de junho e de dezembro de cada ano e paga mensalmente na proporção de 1/6 (um sexto) nos meses de semestre subsequente, até o último Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será paga e apurada somente a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive). O primeiro pagamento da Taxa de Performance será devido apenas se o valor calculado da Taxa de Performance for positivo considerando a apuração desde a data da primeira integralização (inclusive) e todos os resultados do período precedente. A Taxa de Performance corresponderá a 10% (dez por cento) do resultado do Fundo que superar 100% (cem por cento) da remuneração auferida pelas Cédulas de Depósito Interbancário – CDI, correspondente às taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois)

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (https://www.calculadorarendafixa.com.br/#/navbar/calculadora) ("**Taxa DI**").

10.2.1 Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

10.2.2 No caso de destituição e/ou renúncia do Administrador e/ou Gestor: (i) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data, observado o que dispõe o item abaixo; e (ii) conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

10.2.3 Nas hipóteses de **(i)** destituição sem Justa Causa; ou **(ii)** Renúncia Motivada do Gestor, será devido a este uma Taxa de Performance proporcional a ser calculada e apurada na data da troca de gestão e paga de acordo com o previsto neste Anexo.

10.2.4 A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa Global, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

11.1 A assembleia especial de Cotistas desta Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe, na forma da regulamentação aplicável, e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações contábeis;

(b) substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais;

(c) emissão de novas cotas;

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

(e) alteração do Regulamento e do presente Anexo, ressalvadas as exceções dispostas na regulamentação aplicável;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

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

(h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

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

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

(k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável;

(l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global; e

(m) salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas da Classe são admitidas à negociação.

11.2 Compete ao Administrador convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

(a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

11.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 12 abaixo.

11.4 A convocação referida no item 11.3 acima ou do representante de Cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

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

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

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

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

11.5.1 A assembleia especial deverá seguir as disposições da assembleia geral de Cotistas, que dispõe o CAPÍTULO 4 da Parte Geral deste Regulamento no que se refere à instalação e convocação, conforme itens 4.1.2 ao 4.1.5.

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

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

(ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação.

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

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

11.5.4 O pedido de que trata o item 11.5.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos para ser representante de Cotistas e de seus dados pessoais, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

11.5.5 Para fins das convocações das assembleias especiais dos Cotistas da Classe e dos percentuais previstos no item 11.6.1 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

11.6 Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").

11.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) Cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 11.1 acima.

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

11.7 O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

11.7.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

11.7.2 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

11.7.3 O Administrador deverá encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação

11.7.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas devem ser arcados pela Classe.

11.8 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

11.9 As deliberações privativas de assembleia de Cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada Cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2 acima.

11.10 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de Cotistas, nos casos previstos na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 12 – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

12.1 A Classe poderá ter 1 (um) representante de Cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas na regulamentação aplicável.

12.2 Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

(i) seja Cotista da Classe;

(ii) não exerça cargo ou função nos Prestadores de Serviço Essenciais ou no controlador do respectivo Prestador de Serviço Essencial, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(iv) não seja Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não esteja em conflito de interesses com a Classe de cotas; e

(vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

12.3 Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

12.4 A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos Cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3%(três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

12.5 O representante de Cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

12.6 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

12.7 Sempre que a assembleia especial da Classe for convocada para eleger representante de Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação aplicável; e (b) as informações e dados pessoais exigidos pela regulamentação aplicável.

12.8 O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o informe anual do Fundo e da Classe.

12.9 O representante de Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

12.10 Os pareceres e opiniões do representante de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras exigidas na forma da regulamentação aplicável e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

12.11 O representante de Cotistas deve comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

12.12 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, do representante de Cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

12.13 O representante de Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos da regulamentação aplicável.

12.14 O representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

CAPÍTULO 13 – TRIBUTAÇÃO

13.1 O disposto neste CAPÍTULO 13 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas, ao Fundo e à Classe, não se aplicando aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

13.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

13.3 Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador e do Gestor, no sentido de assegurar que a Classe ou o Fundo mantenham, de forma contínua, as características exigidas pela regulamentação vigente para fins de obtenção ou manutenção de eventuais isenções ou benefícios tributários concedidos aos Cotistas. O Administrador e o Gestor não estão obrigados a adotar qualquer medida com o objetivo de evitar alterações no tratamento tributário aplicável ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas.

Tributação aplicável às operações da carteira:

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):
Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pela Classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado como imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:
II. IRF:
Cotistas Residentes no Brasil:
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pela Classe a qualquer Cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("**IRPJ**") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o Cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de a Classe, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

O benefício não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. A Classe terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pela Classe, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os Cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15%(quinze por cento).Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos Cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe.
III. IOF:	

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO 14 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

14.1 A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Aplicações Financeiras, o que pode acarretar perda patrimonial à classe e aos Cotistas.

14.2 Dentre os fatores de risco a que a Classe está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs; Riscos relacionados aos CRIs; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto**.

14.3 O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste

Docusign Envelope ID: 428EA53A-2059-8A69-82B2-FE7F342CA253

Capítulo, podem ser consultados no link: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175 , devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.3.1 Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos Cotistas através do envio de fato relevante.

14.4 Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta Classe, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao Cotista.

14.5 O objetivo e a política de investimentos da Classe não constituem promessa de rentabilidade e os Cotistas assumem os riscos decorrentes do investimento na Classe, cientes da possibilidade de eventuais perdas. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, e não obstante a diligência dos Prestadores de Serviço Essenciais em colocar em prática a política de investimentos prevista neste Anexo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos prospectos de ofertas públicas de cotas da Classe, quando divulgado, e no informe anual do Fundo e da Classe, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Portanto, não poderão o Administrador e o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo ou da Classe, em qualquer hipótese, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos da carteira da Classe ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento, ao Anexo ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do Fundo. Ainda que os Prestadores de Serviços Essenciais mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o Cotista.

CAPÍTULO 15 – DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

15.2 Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

15.3 Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

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

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: E4C507C5-DD0B-8726-835F-6CB027535B9F

Estudo de Viabilidade — MCDI

Este Estudo de Viabilidade ("Estudo") foi elaborado em Junho de 2026 pelo PATRIA VBI SECURITIES LTDA. ("Patria"; ou "Gestor"), gestora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI – RESPONSABILIDADE LIMITADA ("FII" ou "Fundo" ou "MCDI").

O MCDI (Fundo de Investimento Imobiliário Patria Crédito Multiestratégia CDI – Responsabilidade Limitada) é um fundo imobiliário de gestão ativa classificado, nos termos ANBIMA, como "Papel CRI *high grade* ", com segmento "Multicategoria", focado em investimentos em créditos imobiliários, notadamente Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") indexados preponderantemente ao CDI. O Fundo possui carteira alvo diversificada por segmento, estrutura de capital e nível de garantia, com predominância no setor residencial (incorporação, pulverizado e estoque) e exposição oportunista a lajes corporativas, logística, varejo e shoppings, contando com garantias reais e pessoais associadas às operações (tais como alienação fiduciária, cessão fiduciária de recebíveis, fundo de reserva e aval dos sócios).

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos advindos dos ativos de crédito imobiliário que vier a adquirir — em especial CRIs indexados ao CDI —, buscando renda recorrente, volatilidade reduzida do valor das cotas e preservação de capital ao longo do prazo do Fundo.

A estratégia do MCDI combina originação, análise, estruturação e monitoramento de operações de crédito imobiliário, com atuação em diferentes níveis da estrutura de capital, buscando capturar spreads diferenciados sobre o CDI e gerar renda recorrente aos cotistas. Nesse contexto, a 1ª (primeira) Emissão de Cotas tem como objetivo constituir e iniciar a alocação da carteira do Fundo, observado o pipeline indicativo de operações identificado pelo Gestor, sustentando a geração de receitas desde os primeiros meses da Oferta.

Docusign Envelope ID: E4C507C5-DD0B-8726-835F-6CB027535B9F

Sumário Executivo – FII Patria Crédito Multiestratégia CDI

O que é o PATRIA CRÉDITO CDI - MCDI?

Estratégia de **crédito imobiliário preponderantemente em CDI+**, com **foco em renda recorrente, volatilidade reduzida[1] e preservação de capital** — gerida pelo **Patria Investimentos**, maior gestora independente de FIIs do Brasil

Gestora PATRIA | **Distribuidor** EQI | **Coordenador Líder** btg pactual

Retorno alvo (líquido para o cliente)
CDI+ 2,5% a.a.

DY Médio Mensal Projetado
1,30% a.m.
(líquido de impostos)

Retorno Projetado Anual
(nominal)
17,0% a.a.
(líquido de impostos)
20,0% a.a.
(considerando gross up de IR)

Características

Volume: R$ 500 milhões	**Oferta:** MCDI - FII PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI
Preço: R$ 100,00/cota	**Ambiente de Negociação:** CETIP (Balcão B3)
Investimento Mínimo: R$ 1.000,00 por investidor	**Prazo do Fundo:** 6 anos de investimento + 2 anos de desinvestimento (sem possibilidade de extensão)
Público Alvo: Investidores Qualificados	
Taxa de adm global: 1,0% a.a.	**Taxa de Performance:** 10,0% do que exceder o CDI

CRONOGRAMA DA OFERTA

Início do Período de Reservas – 09/07/2026

Data de Encerramento da Oferta – 29/12/2026

Data base: junho 2026. Fonte: Patria e Regulamento. * Espera-se que o valor das cotas não tenha a mesma frequência de volatilidade daquelas que ocorrem em ambiente de bolsa
A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora

Por que Investir no MCDI?

O MCDI nasce da mesma estratégia de crédito do MVBI, com foco exclusivo em CDI+ e volatilidade reduzida[1]

Tese

FII de crédito cetipado com prazo determinado, em CRIs indexados ao CDI, com distribuição mensal

Volatilidade reduzida de cota[1]

Negociação em balcão (CETIP), **sem a marcação a mercado de fundos listados**

Portfólio CDI+ 2,5% a.a

Retorno **pós fixado atrelado ao CDI** — buscando superar os benchmarks em janelas históricas

Track Record Comprovado

Mesma estratégia e equipe do MVBI + 149% do CDI

Time de Gestão com experiência

+20 anos em crédito imobiliário, da originação ao monitoramento e mais de R$12,6 bi[1] sob gestão

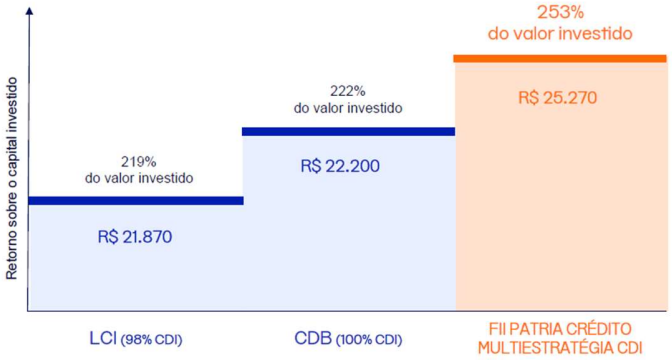
*Valor arredondado. Fonte: Patria. Data base: maio de 2026 † Espera-se que o valor das cotas não tenha a mesma frequência de volatilidade daquelas que ocorrem em ambiente de bolsa
A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O HISTÓRICO DOS FUNDOS GERIDOS PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora

Docusign Envelope ID: E4C507C5-DD0B-8726-835F-6CB027535B9F

MCDI | Simulação Comparativa - R$ 10.000 investidos por 6 anos

Retorno projetado superior a produtos de renda fixa - com isenção de IR[1] e volatilidade reduzida de cota[2]

Projeção baseada no Estudo de Viabilidade do Gestor - investimento inicial de R$ 10.000



Por que o MCDI supera outros produtos de renda fixa?

CDI + 2,5% a.a. — Prêmio de retorno acima de produtos bancários tradicionais

Isenção de IR — Maior retorno líquido vs CDBs tributados

Negociação em CETIP (balcão) – volatilidade reduzida[2] de cota vs ativos listados em bolsa

*Nos termos da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e desde que o cotista e o Fundo cumpram os requisitos ali previstos; [2]Espera-se que o valor das cotas não tenha a mesma frequência de volatilidade daquelas que ocorrem em ambiente de bolsa. Fonte: Patria. Data base: junho 2026. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

MCDI | E se você tivesse investido há 6 anos?

No backtest de 6 anos, a estratégia superou CDI, IFIX, IMA-B e Ibovespa - com volatilidade de cota reduzida

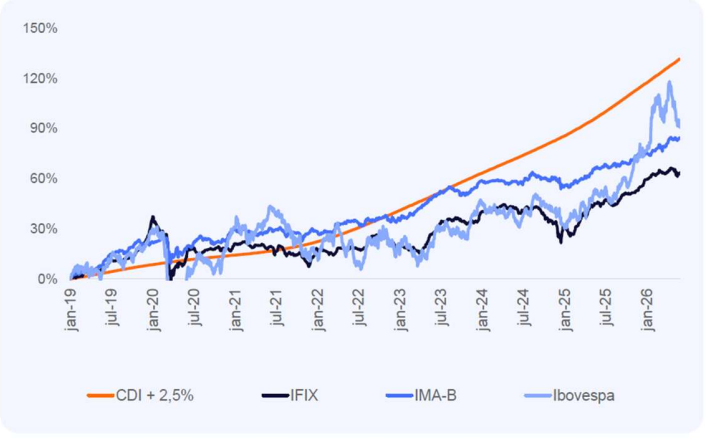
6 ANOS DE BACKTEST

Acima de CDI, IFIX, IMA-B e Ibovespa na maior parte do período

Mais retorno que a renda fixa, com volatilidade reduzida[2] em relação à renda variável

Tendo investido R$ 10 mil há 6 anos:

CDI+ 2,5%	=	R$ 21,6 mil	12,8% anualizado	116% acumulado
IFIX	=	R$ 11,8 mil	2,6% anualizado	18% acumulado
IMAB	=	R$ 14,9 mil	6,5% anualizado	49% acumulado
IBOV	=	R$ 14,5 mil	6,0% anualizado	45% acumulado



Fonte: Patria. Data base: maio 2026.
*Simulação hipotética / backtest. O MCDI não existia no período; [2]Espera-se que o valor das cotas não tenha a mesma frequência de volatilidade daquelas que ocorrem em ambiente de bolsa. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Docusign Envelope ID: E4C507C5-DD0B-8726-835F-6CB027535B9F

Patria | História & Plataforma De Investimento

- **2026** — Aquisição da **WP Global Partners**
- **2025** — Aquisição da plataforma de fundos imobiliários listados da **Genial, Vectis e RBR**
  Aquisição de 51% da **Solis Investimentos**
- **2024** — Aquisição da Plataforma de Real Estate do **Credit Suisse**
  Conclusão da Aquisição da **VBI Real Estate**
  Aquisição da **Nexus**
- **2023** — Parceria com o **Bancolombia**
  Aquisição da **Private Equity Solutions** da **Abrdn**
  Acordo para aquisição da plataforma **CSHG Real Estate**
- **2021** — **IPO: PAX @Nasdaq**
  Combinação com **Moneda e Kamaroopin**
- **2010** — Parceria com a **Blackstone**
- **2006** — Lançamento de produtos de **Infraestrutura**
- **1994** — Primeiro fundo de **Private Equity levantado**
- **1988** — **Fundação** e parceria com Salomon Brothers *(50% | 50%)*

#1 Plataforma de Investimentos Alternativos na América Latina



Fonte: Patria. O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO. AS EXPECTATIVAS APRESENTADAS PELA GESTORA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Links: 1, 2, 3, 4, 5, 6

Patria Real Estate Brasil[1]

- **2022** — Patria adquire 50% de participação da **VBI Real Estate**
- **2023** — VBI adquire outras 3 gestoras: Blue Macaw[1], Bari e More Asset[2] e faz 1º processo de consolidação de Fundos no RVBI e Patria adquire plataforma **CSHG Real Estate**
- **2024** — Fundos HG são transferidos para a Gestão Patria e aquisição dos 50% remanescentes da VBI é concluída
- **2025** — Aquisição da plataforma de fundos imobiliários listados da **Genial, Vectis[2] e RBR[3]** e faz 2º processo de consolidação dos **Fundos de Papel** (PCDI & PSEC)
- **1S26** — Aprovação da 1ª consolidação dos fundos de tijolo: **Fundos de Logística** (HGLG). Conclusão consolidação do **Portfólio de Shoppings** (PMLL)

Consolidação da plataforma de Real Estate

R$ 38 bi[1,2] sob gestão, em mais de **30 FIIs** e mandatos exclusivos

Maior gestora independente de FIIs

+1 MM de investidores individuais

Time com **mais de 20 anos de experiência**

Logística
R$ 10,5 BI
AUM
Incluindo o maior fundo do setor (HGLG)

Office
R$ 7,8 BI
AUM
Incluindo o maior fundo do setor (PVBI)

Renda Urbana
R$ 3,0 BI
AUM
Maior fundo do setor (HGRU)

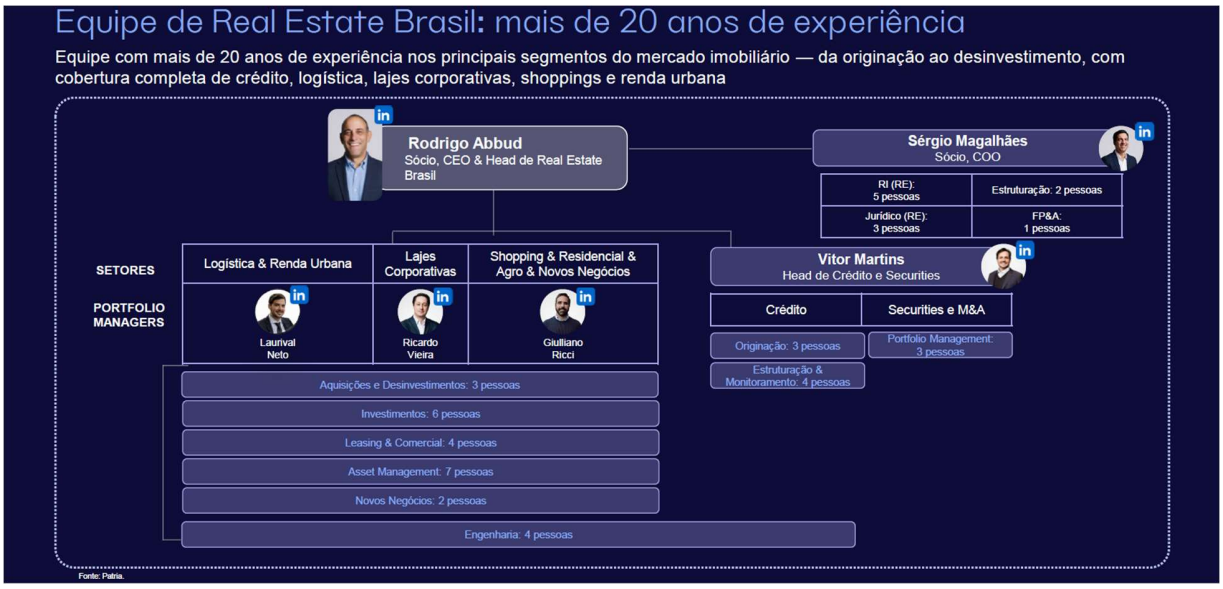
Crédito
R$ 12,6 BI[1]
AUM
Principais fundos com performance acima do benchmark (HGCR ,PCIP e RBRX)

Shoppings
R$ 2,0 BI
AUM
Principal fundo (PMLL)

Outros
R$ 1,7 BI
AUM
Residencial, Agro Log. e Health

*Valor arredondado. Fonte: Patria. Data base: Maio 2026. [1]Assunção dos FIIs: BLMC11, BLMR11, BLCA11, BLMO11, MORE11 e MORC11; [2]Assunção dos FIIs: PMLL11, SPTW11, PLCR11, BPFF11, VCJR11 e VCRR11; [3]Assunção dos FIIs: CENU11, RBRK11, RBRL11, RBRP11, RBRR11, RBRX11, RBRY11, RCFF11, ROPP, TOPP11, RPRI11. HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO. AS EXPECTATIVAS APRESENTADAS PELA GESTORA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. (LINK) (LINK) (LINK).

Docusign Envelope ID: E4C507C5-DD0B-8726-835F-6CB027535B9F



Time de Suporte e Atendimento aos Clientes



- Cobertura dedicada para cotistas do MCDI — com ponto de contato direto no time comercial e de RI
- Report mensal dos Fundos através de relatórios mensais e planilhas de fundamentos
- Portal de RI com relatórios mensais, informes de rendimento e histórico de distribuições
- Atendimento direto via falecomri.re@patria.com — com SLA de resposta em até 2 dias

Fonte: Patria.

Docusign Envelope ID: E4C507C5-DD0B-8726-835F-6CB027535B9F

Track Record | **Segmento Crédito Imobiliário**

Mais de uma década de atuação em crédito imobiliário - com atuação em ciclos de alta de juros, COVID-19 e volatilidade de *spreads* de crédito privado

Time composto de **11 profissionais** dedicados exclusivamente à análise e gestão de crédito imobiliário

R$ 12,6 bi [1] **sob gestão** em FIIs de **crédito imobiliário** — segunda maior plataforma do segmento no Brasil

Mais de R$ 6 bi originados em CRI e operações estruturadas - com **foco em ativos *high grade* e *middle risk*** e garantias estruturadas

Gestão de portfólio com *track record* acima dos *benchmarks*[2]

[1]Valor arredondado; [2]Base nos Fundos MVBI, PCIP e HGCR. Fonte: Patria. Data-base: maio 2026.
O HISTÓRICO DA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

Patria Real Estate Brasil | Time de Crédito

Um time construído com profissionais com *track record no* mercado de crédito imobiliário brasileiro - VBI, CSHG, RBR - reunidas sob a plataforma Patria



Vitor Martins, CFA, CAIA
Head de Fundos de Crédito e Securities Imobiliário

Vitor possui mais de 20 anos de experiência nos mercados imobiliário e de capitais. Desde 2024, atua como Managing Director no Patria Investimentos e é Head de Crédito & Securities na área de Real Estate — responsável pela estratégia, originação e estruturação de todos os investimentos de crédito imobiliário da plataforma, incluindo o MCDI. Antes do Patria, foi Senior Partner da VBI Real Estate, onde construiu e liderou a estratégia de crédito, desde sua origem — incluindo o MVBI, fundo que entregou 149% do CDI[1] desde o início sem nenhum evento de crédito. Iniciou sua carreira como analista de crédito na Orbitall (subsidiária do Citigroup) e atuou na estruturação de CRIs na Rio Bravo Securitizadora. Graduado em Engenharia de Produção com MBA pela Escola Politécnica da USP. Certificações: ANBIMA (CGA e CGE), CFA, CAIA e gestor de carteiras autorizado pela CVM.



Bruno Condino, CGA, CGE
Originação de Crédito
+2 pessoa no time

Especialista em originação e estruturação de crédito imobiliário, com mais de 12 anos de experiência. Lidera a originação das operações de CRI dos FIIs de crédito do Pátria, incluindo o MCDI. Anteriormente, integrou o time de crédito da VBI Real Estate e atuou na Western Asset em gestão de crédito privado. Engenharia de Produção (UNIFEI) · Pós-graduação em Finanças (Insper) · CGA e CGE.



Caroline Queiroz
Estruturação e Monitoramento
+4 pessoas no time

Responsável pela estruturação jurídica e monitoramento das operações de crédito imobiliário do Patria - coordenando garantias, *covenants* e índices de cobertura ao longo da vida de cada operação. Atuou no CSHG Real Estate e na Bari Asset, acumulando experiência em mais de 140 emissões de CRIs. Advogada formada pelo Mackenzie com LLM em Contratos pelo Insper.



Pedro Costa, CFA
Gestão dos Ativos líquidos
+2 pessoas no time

Responsável pela gestão da parcela de ativos líquidos dos FIIs de crédito do Patria, com foco em FIIs listados e CRIs em mercado secundário. Atuou na RBR Asset Management, onde desenvolveu especialização em research de ativos imobiliários líquidos. Graduado em Administração pela FEA-USP. CFA® Charterholder.

Fonte Patria. Data base: maio de 2026
* Considera o CDI líquido de impostos.
O HISTÓRICO DO FUNDO, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

Docusign Envelope ID: E4C507C5-DD0B-8726-835F-6CB027535B9F

MCDI | Processo de Investimento - Da Originação ao Monitoramento

1. ORIGINAÇÃO

- *Pipeline* proprietário de + R$ 6 bi originados em CRIs e operações estruturadas — acesso direto a devedores sem dependência de intermediários.
- Conhecimento das verticais do Patria — logístico, residencial, escritórios, shopping e varejo — como vantagem competitiva na avaliação de risco dos devedores

2. ANÁLISE

- Cada operação passa por: (i) modelo de viabilidade independente, (ii) análise de crédito com *rating* interno proprietário e (iii) *score* de garantias
- Visita in loco obrigatória ao ativo e análise de indicadores macro e setoriais antes de qualquer aprovação
- Aprovação somente após deliberação do Comitê de Investimentos multidisciplinar — com participação de gestores de tijolo, crédito e jurídico



3. ESTRUTURAÇÃO

- Time dedicado, com experiência em estruturação de CRIs, debêntures e operações estruturadas de crédito imobiliário
- Assessores legais independentes para instrumentos de dívida e estruturação de garantias
- *Due diligence* completa, Legal Opinion independente e relatório de auditoria — condições obrigatórias para fechamento de qualquer operação

4. MONITORAMENTO

- Monitoramento contínuo de cobertura, razão de garantia, inadimplência e indicadores operacionais dos ativos — com alertas para variações fora dos limites de *covenant*
- Agenda semanal com securitizadoras e devedores — acompanhamento próximo do fluxo de caixa e da evolução dos projetos
- Plataforma tecnológica proprietária para controle de *covenants*, integração com servicers e geração automática de relatórios para cotistas

Fonte: Patria.
As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação.

Track Record | Cases De Crédito[1]



CRI Brookfield CDI

Operação lastreada na Torre B do Complexo JK Iguatemi - ativo classe A+ no corredor da Faria Lima, um dos endereços corporativos mais valorizados de São Paulo. Devedor é a Brookfield, gestora canadense com mais de 20 anos de presença no Brasil e portfólio de escritórios corporativos. LTV de 72% com garantias de AFQ, CFI e FR - estrutura sênior com risco de execução reduzido.

Especificações

- **Setor**: Lajes Corporativas
- **Volume**: R$ 71,0 MM
- **Indexador**: CDI
- **Taxa**: CDI + 2,7% a.a.
- **Prazo Médio:** 1,4 ano
- **LTV**: 72%
- **Estado**: SP
- **Garantias**: AFQ, CFI e FR



CRI Pernambuco Aurora

Financiamento à obra com a Incorporadora Pernambuco - empresa com mais de 50 anos de presença no mercado imobiliário regional, localizada em Recife (PE). À data da operação: 72% das unidades comercializadas e 45% das obras executadas.

Especificações

- **Setor**: Incorporação Residencial
- **Volume**: R$ 120,0 MM
- **Indexador**: CDI
- **Taxa**: CDI + 5,0% a.a.
- **Prazo Médio:** 2,0 anos
- **LTV**: 50%
- **Estado**: PE
- **Garantias**: AF, CF, FR, AFQ, FO e Aval Sócios



CRI Cais

Operação de estoque residencial lastreada em 85 unidades performadas do empreendimento Cais Eco Residência, em Pernambuco. Amortização vinculada às vendas das unidades, com carência inicial de principal. Emitida em setembro de 2024, de 36 meses. Garantias: estoque físico performado como lastro primário, cessão de recebíveis e estruturas de suporte da SPE. LTV de 63% - ativo com cobertura sobre unidades já construídas.

Especificações

- **Setor**: Estoque Residencial
- **Volume**: R$ 50,0 MM
- **Indexador**: CDI
- **Taxa**: CDI + 4,5% a.a.
- **Prazo Médio:** 1,3 ano
- **LTV**: 63%
- **Estado**: PE
- **Garantias**: AFI, AFQ, AVI, CFI e FJ

*Fonte: Patria. Imagens ilustrativas. Dados de dezembro de 2025. Links: (1) e (2). O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

Docusign Envelope ID: E4C507C5-DD0B-8726-835F-6CB027535B9F

MVBI | O 1º produto da estratégia, distribuído exclusivamente pela EQI

1º PRODUTO DA GESTORA COM DISTRIBUIÇÃO EXCLUSIVA — EQI

Crédito imobiliário de multiestratégia

Atuação em diferentes níveis da estrutura de capital, com flexibilidade para buscar capturar oportunidades e gerar alpha ao longo do ciclo.

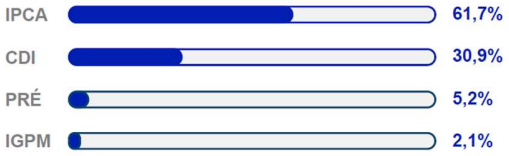
Alocação majoritária em CRIs, com predominância de **indexação ao IPCA**.

R$ 352 MM¹ Patrimônio Líquido

8.232 Cotistas

15,6% Retorno total anualizado

Alocação por Indexador (% ativos alvo)



LTM – Dividendos x Dividend Yield x % do CDI do mês



*Valor arredondado. Data base: maio 2026. Fonte: Patria.
O HISTÓRICO DOS FUNDOS GERIDOS PELA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS

MVBI | *Track Record* que Fala por Si

Retorno Realizado

149% do CDI
(desde o início do fundo)

Dividend Yield recorrente

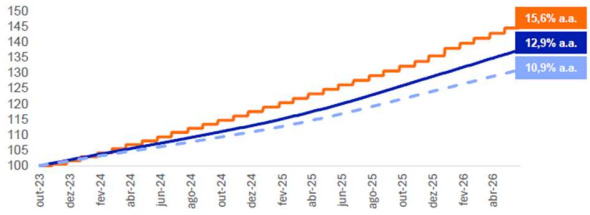
14,0% a.a.
(líquido de impostos)

Com quase 3 anos de existência, o **MVBI** segue com **performance acima do estudo de viabilidade e sem qualquer evento de crédito**

MCDI nasce da mesma equipe e metodologia – com foco 100% CDI+

Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
MVBI¹	1,2%	6,0%	46,2%	15,6%
CDI Bruto	1,1%	5,7%	37,5%	12,9%
CDI Líquido²	0,9%	4,8%	31,1%	10,9%

MVBI Performance – *since inception*



*Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; *CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Data base: maio 2026. Fonte: Patria.
O HISTÓRICO DOS FUNDOS GERIDOS PELA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS

Docusign Envelope ID: E4C507C5-DD0B-8726-835F-6CB027535B9F

Resumo da Estratégia do Fundo | MCDI

BUSCA DE PROTEÇÃO DE CAPITAL

Sólidas garantias

Operações lastreadas com garantias. LTV médio alvo de 50% a 75%, com limite de até 10% do PL por CRI — concentração controlada e proteção estrutural em qualquer cenário.

- LTV médio de 50% - 70%
- Máx. 10% por CRI

FOCO SETORIAL

Residencial como âncora — outros segmentos de forma oportunista

Predominância no setor residencial (incorporação, pulverizado e estoque), segmento com profundidade de *pipeline* e relação risco/retorno ajustada. Exposição oportunista a lajes corporativas, logístico e varejo.

- Residencial
- Corporativo
- Pulverizado

ESTRUTURA DE CAPITAL

Do sênior a sub — spread pelo risco assumido

Flexibilidade para alocar em CRIs sênior, mezanino e subordinados, buscando capturar *spreads* diferenciados conforme a camada da operação. Rigor na originação e análise de garantias em todas as estruturas.

- Carteira alvo: CDI+ 3% a 6% a.a.
- Sênior a sub

PERFIL DA CARTEIRA

Carteira CDI predominante, com hedge para eventuais alocações em IPCA

Carteira predominantemente indexada ao CDI. Eventuais alocações em IPCA poderão protegidas via *hedge* - buscando reduzir a volatilidade decorrente de marcação e trazer resultado ao cotista independente do indexador da operação

- CDI predominante
- *Hedge* em operações IPCA

Fonte: Patria.
As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora

MCDI | Resumo do *Pipeline* Indicativo

MONTANTE TOTAL

R$ 500,0 milhões

CARTEIRA ALVO

CDI+ 2,5% a.a. (líquido de *fees*)

RENTABILIDADE PROJETADA

17,0% a.a. (líquido de *fees*)

Pipeline de **R$ 480 milhões distribuídos em 16 ativos** com **exposição máxima de até 10% do PL por CRI**

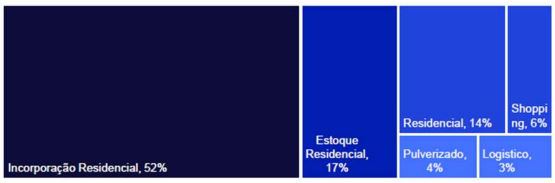
LTV	Prazo Médio
64%	2,6 anos

Fonte: Patria. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

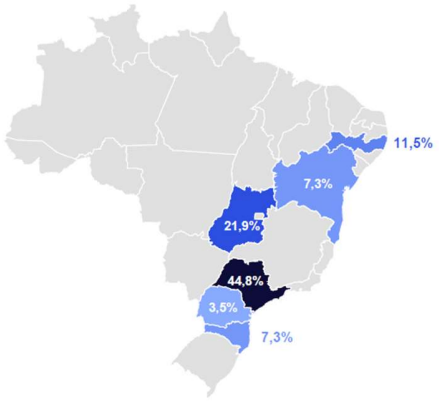
Docusign Envelope ID: E4C507C5-DD0B-8726-835F-6CB027535B9F

MCDI | Alocação Projetada

Concentração por segmento (% PL)

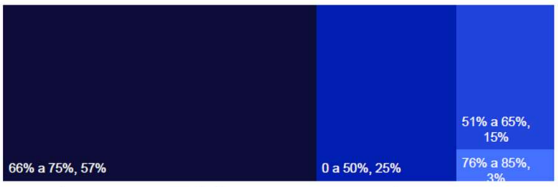


Concentração por estado (% PL)



Alocação por LTV (% PL)

LTV médio de 64%



Fonte: Patria. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

MCDI | Estrutura de Garantias

Cada real investido possui mais de **R$ 1,56** de garantias em ativos reais.

64%	82%	Gestão de portfólio
Loan-to-Value médio do *pipeline*	das operações do *pipeline* com alienação fiduciária	com *track record* acima dos *benchmarks*[1]

	% das Operações do Pipeline	
Alienação Fiduciária	82%	AFI + AFQ universais. Execução extrajudicial, credor assume o imóvel e a SPE em caso de inadimplência
Aval dos Sócios	53%	Responsabilidade pessoal dos controladores. Garantia vai além da SPE (*holding* + PF dos sócios)
Cessão Fiduciária de Recebíveis	76%	Recebíveis de vendas fluem direto ao credor — o projeto se auto-amortiza
Fundo de Reserva	82%	Caixa segregado absorve atrasos antes de qualquer acionamento de garantias reais

[1]Base nos Fundos MVBI, PCIP e HGCR. Política de rating de crédito do Patria apresentada com base na régua de rating das principais agências de rating é meramente indicativa. Fonte: Patria
As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora

Docusign Envelope ID: E4C507C5-DD0B-8726-835F-6CB027535B9F

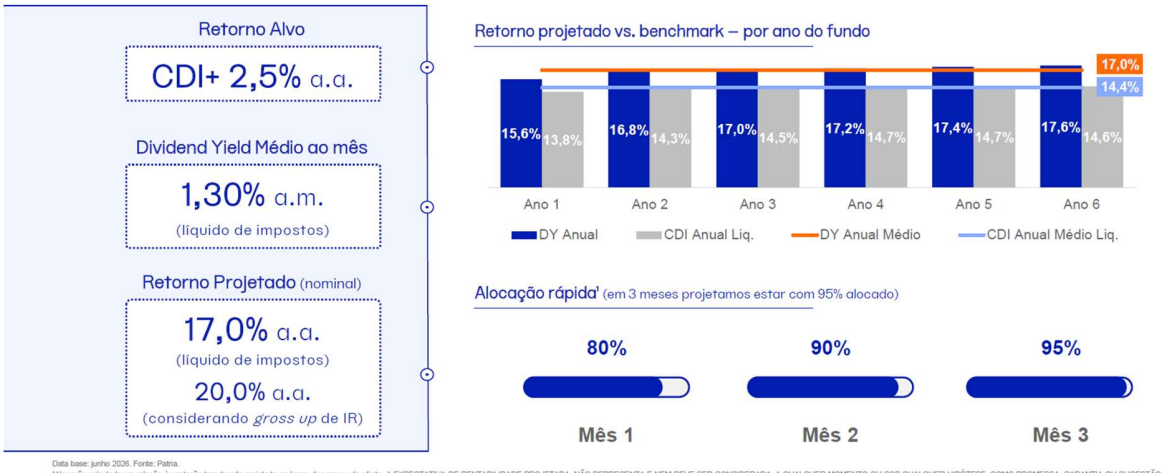
MCDI | *Pipeline* Indicativo | R$ 500 milhões

#	CRI	Volume (R$ MM)	Estado	Indexador	Taxa	Prazo médio (anos)	LTV	Garantias
1	CRI Incorporação Residencial I	25,0	PE	CDI	5,0%	2,0	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI, CFI, FR
2	CRI Incorporação Residencial II	30,0	PE	CDI	5,0%	2,0	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI, CFI, FR
3	CRI Shopping I	30,0	SP	CDI	5,0%	1,5	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI , FR e FO
4	CRI Incorporação Residencial III	35,0	SP	CDI	5,8%	2,5	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI, CFI e FR
5	CRI Pulverizado I	18,0	Pulverizado	CDI	3,3%	3,0	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI, CFI e FR
6	CRI Estoque Residencial I	15,0	SP	CDI	3,4%	2,0	76% a 85%	Imóvel com Obrigação de Recompra
7	CRI Residencial PP	30,0	SP	CDI	3,8%	2,7	0 a 50%	AFI, AFQ, AVI, CFI, FO e FR
8	CRI Logistico III	17,0	PR	CDI	3,0%	2,7	0 a 50%	AFI, AFQ, AVI, CFI, FO e FR
9	CRI Estoque Residencial III	35,0	GO	CDI	3,5%	2,5	51% a 65%	Imóvel com Obrigação de Recompra
10	CRI Residencial I	35,0	GO	CDI	3,5%	3,8	51% a 65%	AFI, AFQ, CFI, FR
11	CRI Residencial II	35,0	GO	CDI	3,0%	4,5	51% a 65%	AFI, AFQ, CFI, FR
12	CRI Incorporação Residencial VI	35,0	SC	CDI	4,5%	2,5	51% a 65%	AFI, AFQ, CFI, FR
13	CRI Incorporação Residencial VII	35,0	SP	CDI	5,0%	2,5	66% a 75%	AFI, AFQ, CFI, FR
14	CRI Estoque Residencial IV	35,0	SP	CDI	5,0%	2,0	51% a 65%	Imóvel com Obrigação de Recompra
15	CRI Incorporação Residencial VIII	35,0	BA	CDI	5,0%	3,0	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI, CFI e FR
16	CRI Incorporação Residencial VIII	35,0	SP	CDI	5,0%	2,0	66% a 75%	AFI, AFQ, AVI, CFI e FR
17	Caixa	20,0	-	-	-	-	-	-

Fonte: Patria.
NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NA TABELA EXPOSTA ACIMA, A QUAL CONTÉM A DESCRIÇÃO DE OPERAÇÕES QUE ESTÃO SENDO AVALIADAS PELA GESTORA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

MCDI | Projeção de Rentabilidade

Projeção de retorno de 17% líquida para o cotista – acima de LCI e CDB, com alocação acelerada de 3 meses



Data base: junho 2026. Fonte: Patria.
¹Alocação calculada em relação à captação trancheada projetada ao longo dos meses da oferta. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

Conclusão

A Oferta pública de cotas da 1ª Emissão está diretamente ligada ao andamento das negociações que o Gestor, em conjunto com o Administrador, vem avaliando e realizando em nome do Fundo, de modo que tais negociações respeitem os termos e premissas do presente Estudo. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas anteriormente, nos permitem assumir ser viável a expectativa de constituir e manter um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo, tão logo os

Docusign Envelope ID: E4C507C5-DD0B-8726-835F-6CB027535B9F

recursos captados sejam alocados nas operações de crédito imobiliário atualmente em avaliação e negociação.

Os valores constantes do presente Estudo representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas objeto da 1ª Emissão. O presente Estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas em ambiente de negociação (CETIP/Balcão B3), tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.





ANEXO III

INFORME ANUAL DA CLASSE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI - RESPONSABILIDADE LIMITADA	**CNPJ do Fundo/Classe:**	67.686.992/0001-23
Data de Funcionamento:	02/06/2026	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:		**Quantidade de cotas emitidas:**	0,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Classificação:** Papel **Subclassificação:** CRI high grade **Gestão:** Ativa **Segmento de Atuação:** Multicategoria	**Prazo de Duração:**	Determinado
Data do Prazo de Duração:	25/06/2034	**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MBO	**Entidade administradora de mercado organizado:**	CETIP
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	**CNPJ do Administrador:**	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	**Telefones:**	(11) 3383-3455
Site:	www.btgpactual.com	**E-mail:**	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	06/2026		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: Patria VBI Securities Ltda.	17.054.901/0001-69	AV CIDADE JARDIM, 803, AND 9 SL B - ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP - 01453-000	(11) 30399000
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629600
1.3	Auditor Independente: -	0../-	-	-
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			
2.	**Investimentos FII**			
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**			

Não possui informação apresentada.

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O Fundo encontra-se em fase de captação.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

O Fundo encontra-se em fase de captação.

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

O Fundo encontra-se em fase de captação.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

O Fundo encontra-se em fase de captação.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R$)		
Não possui informação apresentada.			

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

O Fundo encontra-se em fase de captação.

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:**

Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundoslistados@btgpactual.com

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail

dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpacual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício n° 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat“ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

O Fundo encontra-se em fase de captação.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
NaN	NaN	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Gustavo Cotta Piersanti	**Idade:**	42 anos
Profissão:	Administrador	**CPF:**	016.697.087-56
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	**Formação acadêmica:**	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	31/01/2023

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head

			BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	de Fund Services.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos	
Evento	**Descrição**
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Modelo de Manifestação de Voto – Consulta Formal

Ao

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

Ref.: Manifestação de Voto em Consulta Formal | Distribuição Pública das Cotas da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Crédito Multiestratégia CDI – Responsabilidade Limitada

Caso seja necessária a realização de assembleia de cotistas para deliberar sobre as matérias indicadas nesta Manifestação de Voto, em resposta à referida assembleia, a ser realizada via procedimento de consulta formal após a conclusão da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 67.686.992/0001-23 ("Classe", "Fundo", "Consulta Formal" e "Oferta", respectivamente), realizada no mercado brasileiro, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e da parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), tendo como instituição intermediária líder da Oferta o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima com sede no município e estado do Rio de Janeiro, localizada na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Coordenador Líder"), sendo a carteira de ativos da Classe gerida pelo **PATRIA VBI SECURITIES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o n° 17.054.901/0001-69, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 12.874, de 07 de março de 2013 ("Gestora"), e administrado fiduciariamente pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada ("Administradora"), venho, na qualidade de Investidor e potencial cotista do Fundo, manifestar meu voto com relação à seguinte matéria, sendo certo que esta Manifestação de Voto está sujeita às condições indicadas abaixo:

(i) A possibilidade de aquisição e/ou alienação, pela Classe, dos seguintes ativos ("Ativos Conflitados"): **(a)** CRI cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora; **(b)** CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, alienados no mercado secundário e/ou que contem com serviços de qualquer natureza prestados pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas; **(c)** cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos, respectivamente, pela Administradora e/ou pela Gestora, nos termos do item 2.3.2 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 01 de março de 2021; **(d)** ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora ou pela Gestora, ou pessoas a elas ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pela

Gestora, quais sejam: (1) CRI estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, Gestora ou pessoas a ela ligadas; (2) LCI emitidas pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a ela ligadas; e (3) LIG emitidas pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a ele ligadas; e **(e)** ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora, bem como a aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos por empresas ligadas à Gestora ou por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, desde que a aquisição e/ou alienação dos Ativos Conflitados observem os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("Critérios de Elegibilidade"), tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Matéria 1").

Voto do Investidor:

[ ] **SIM**, aprovo.

[ ] **NÃO**, não aprovo.

[ ] Abstenho-me de votar.

[ ] Abstenho-me de votar, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175.

Critérios de Elegibilidade CRI:

(i) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

(ii) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora e/ou partes relacionadas a elas detenham participação societária superior a 50% (cinquenta por cento);

(iii) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 50 (cinquenta) anos;

(iv) Concentração. O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Resolução CVM 175, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(v) Garantias. Os CRI deverão contar com alguma garantia prevista na legislação; e

(vi) Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (a) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"); (b) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (c) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); ou (d) por taxa de juros pré-fixadas.

Critérios de Elegibilidade FII:

(i) no caso de FII geridos pela Gestora, tais fundos não podem ter gestão passiva, conforme classificação da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA");

(ii) as cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM; e

(iii) os FII deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo.

Os Critérios de Elegibilidade acima descritos serão observados, no caso de aquisição, no momento da realização do investimento pela Classe, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

A aprovação, pelo Investidor, das matérias descritas acima, implicará na automática autorização, pelo Investidor, para que a Administradora e/ou a Gestora, na qualidade de prestador(es) de serviços da Classe, conforme aplicável, possam praticar todos e quaisquer atos e assinar todos os documentos necessários à efetivação da matéria aprovada pelo Investidor por meio da Consulta Formal.

1. CIÊNCIA DO INVESTIDOR ACERCA DE SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

O Investidor neste ato reconhece que as matérias descritas acima representam situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, e que a presente Manifestação de Voto constituirá expressa autorização do Investidor para que a Gestora e a Administradora aprovem a matéria, nos termos descritos acima.

2. CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A Manifestação de Voto do Investidor **(i)** será dada, nos termos do Artigo 125 da Lei nº 10.406/02, conforme alterada (Código Civil), sob a condição suspensiva de que **(a)** a Oferta seja encerrada, e **(b)** o Investidor se torne e mantenha a qualidade de Cotista do Fundo na data de realização da Consulta Formal; **(ii)** será válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da data do encerramento da Oferta ou até o encerramento da Consulta Formal, o que ocorrer primeiro; **(iii)** poderá ser revogada e/ou modificada a qualquer momento unilateralmente pelo respectivo Investidor, a seu exclusivo critério, até a data de realização da Consulta Formal, conforme procedimentos descritos no item 3 abaixo.

3. REVOGABILIDADE E MODIFICABILIDADE DA PRESENTE MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Esta Manifestação de Voto poderá ser revogada e/ou modificada a qualquer momento unilateralmente pelo respectivo Investidor, a seu exclusivo critério, até o momento de realização da Consulta Formal, mediante (i) envio de correio eletrônico (e-mail) à Administradora com o assunto "Revogação de Manifestação de Voto – Fundo de Investimento Imobiliário Patria Crédito Multiestratégia CDI – Responsabilidade Limitada" ou, conforme o caso, "Modificação de Manifestação de Voto – Fundo de Investimento Imobiliário Patria Crédito Multiestratégia CDI –

Responsabilidade Limitada" ao endereço aos respectivos endereços eletrônicos informados no edital de convocação da Consulta Formal, ou conforme aplicável, (ii) envio de nova(s) manifestação(ções) de voto pelo Cotista, nos termos estabelecidos no edital de convocação da Consulta Formal, ainda que de maneira contrária ao disposto na Manifestação de Voto inicialmente dada pelo Investidor.

Caso sejam coletadas Manifestações de Voto que representem a totalidade dos Cotistas, nos termos do Artigo 72, §7º da Resolução CVM 175 e do item 10.5.8 do Anexo I ao Regulamento, o resultado da apuração da Consulta Formal poderá ser divulgado antecipadamente.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

A presente Manifestação de Voto está sendo outorgada **FACULTATIVAMENTE** pelo Investidor, sendo que o Investidor **DECLARA** ter tido acesso, antes de manifestar seu voto por meio desta, a todos os elementos informativos necessários ao exercício de seu direito de voto, conforme descritos nos documentos da Oferta. Esta Manifestação de Voto foi aceita e assinada pelo Investidor, e será válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da data do encerramento da Oferta ou até o encerramento da Consulta Formal, o que ocorrer primeiro, observada a possibilidade de revogação e/ou modificação descrita no item 3 acima.

A modificação da Manifestação de Voto, nos termos dos itens "(i)" e "(ii)" do item 3 acima, implicará na automática desconsideração, pela Administradora, da Manifestação de Voto anterior do respectivo Cotista, sendo certo que a Manifestação de Voto a ser considerada, em caso de ser encaminhada mais de uma Manifestação de Voto pelo mesmo Cotista, será a Manifestação de Voto com data mais próxima da data final para envio das Manifestações de Votos pelos Cotistas do Fundo.

Termos em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no regulamento do Fundo.

(__), (__) de (__) 2026.

Nome ou denominação do Investidor: (__)

CPF ou CNPJ: (__)



PROSPECTO DEFINITIVO

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA CDI RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

PATRIA VBI SECURITIES LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS