PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 50.143.549/0001-03

(**"Fundo"**)

ADMINISTRADORA

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte) – Rio de Janeiro - RJ

(**"Administradora"**)

GESTORA

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

CNPJ nº 41.793.345/0001-27

Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, Pinheiros - São Paulo - SP

(**"Gestora"**)

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0F89CTF009

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de cotas (**"Cotas"**), sem considerar o Lote Adicional, integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (**"Oferta"**), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$10,00 (dez reais) por Cota (**"Preço de Emissão"**). O custo unitário de distribuição da Oferta é de R$0,40 (quarenta centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R$300.000.000,00*

(trezentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude do exercíco 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 abaixo definido).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondente a 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo na Data de Liquidação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto) (**"Lote Adicional"**), perfazendo o montante total da Oferta de até R$375.000.000,00 (trezentos e setente e cinco milhões reais), equivalente a 37.500.000 (trinta e sete milhões e quinhentas mil) Cotas.

As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("**B3**" e "**Balcão B3**", respectivamente); e **(ii)** negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 5004923FII

O registro da Oferta foi concedido em 28 de junho de 2023, sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/016.

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 22 de junho de 2023. Os Termos de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições da Oferta.

A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do fundo.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 11 a 39.

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

O Prospecto Preliminar, bem como este Prospecto Definitivo ("Prospectos") estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto), da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto 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.

Tipo ANBIMA: FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 24 DE JULHO DE 2023.

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

TAUIL | CHEQUER MAYER | BROWN

(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 3
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 10

4. FATORES DE RISCO 11
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor. 13
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários 13
Risco de crédito 13
Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo 14
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI 14
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto 15
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI 15
Fatores macroeconômicos relevantes 15
As Cotas serão registradas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver. 16
Risco de mercado das Cotas do Fundo 16
Risco de mercado dos Ativos do Fundo 16
Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo 17
Risco da Marcação a Mercado 17
Riscos do uso de derivativos 17
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 17
Informações contidas neste Prospecto 18
Riscos institucionais 18
Riscos tributários 18
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas 19
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH 19
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras 20
Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo 20
Riscos de alterações nas práticas contábeis 20
Riscos regulatórios 21
Riscos relativos ao setor imobiliário 21
Risco imobiliário 21
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários 22
Risco do incorporador/construtor 22
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento 22
Riscos jurídicos 22
Risco da morosidade da justiça brasileira 22
Risco do Estudo de Viabilidade 23
Risco de potencial conflito de interesse 23
Risco decorrente da precificação dos Ativos. 23

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas 24
Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo 24
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. 24
Liquidez Reduzida dos Investimentos. 24
Risco do Investimento nos Outros Ativos 25
Risco de desempenho passado 25
Risco de Aumento dos Custos de Construção 25
Risco de desvalorização dos imóveis 25
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta 25
Risco de não concretização da Oferta 26
Risco de regularidade dos imóveis 26
Riscos relacionados à regularidade de área construída 26
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior 26
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 26
Risco de restrição na negociação 27
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito 27
Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo 27
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento 27
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") 28
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários 28
Risco de exposição associados à locação de imóveis 28
Risco operacional 29
Risco de decisões judiciais desfavoráveis 29
Risco de concentração da carteira do Fundo 29
Risco relativo à concentração e pulverização 29
A importância da Gestora 29
Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos. 30
Risco de manutenção de pagamento de remuneração à Gestora em caso de sua substituição ou destituição 30
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 30
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora 31
Risco de governança 31
Participação de pessoas vinculadas na Oferta 31
Risco de falha de liquidação pelos Investidores 32
Risco de liquidação antecipada do Fundo 32
Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários 32
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos 32
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste 32
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI 33
Riscos de despesas extraordinárias 33
Risco de disponibilidade de caixa 33
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário 33
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo 33
Risco relativo às novas emissões de Cotas 34
Risco decorrente de alterações do Regulamento 34
Risco de sinistro 34
Risco de desapropriação 34
Risco de desastres naturais 35
Riscos ambientais 35
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora 36
Risco de vacância 36
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos 36

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário 37
Risco relativo à ausência de garantia 37
Inexistência de rendimento pré-determinado. 37
Risco relacionado à aquisição de imóveis 37
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis 38
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis 38
Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados 38
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital 39
Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175 39
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional 39

5. CRONOGRAMA 41
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso: 43

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 45
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 47
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 47
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) 47
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 47

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 49
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 51
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 51
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 51

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 55
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 57
Distribuição Parcial 57
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 57
Oferta Não Institucional 57
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional 59
Oferta Institucional 59
Critério de Colocação da Oferta Institucional 60
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 60
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 61
8.4 Regime de distribuição 61
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 61
Alocação e Liquidação da Oferta 63
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado. 64
8.7 Formador de mercado 64
8.8 Contrato de estabilização 64
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento 65

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 67
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 69

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 71
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 73
Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora 73
Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante e Escriturador 73
Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e o Escriturador 73
Potenciais Conflitos de Interesses 74

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 75
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 77
Contrato de Distribuição 77
Condições Suspensivas da Oferta 77
Contrato de Distribuição 80
Comissionamento 81
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado 82

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 85
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: 87

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA 89
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de coas, se for o caso 91
Regulamento do Fundo 91
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 91

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 93
14.1 Administradora 95
14.1 Gestora 95
14.2 Coordenador Líder 95
14.3 Assessor Jurídico do Coordenador Líder 95
14.3 Assessor Jurídico da Gestora 95
14.4 Auditor Independente 95
Escriturador e Custodiante 95
14.5 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. 96
14.6 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 96
14.7 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto 96

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 97
Base Legal 99
Prazo de duração do Fundo 99
Política de divulgação de informações 99
Público-alvo do Fundo 99

Objetivo e Política de Investimento 100
Política de amortização e de distribuição de resultados 102
Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço 103
Taxa de Administração 103
Taxa de Performance 105
Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo 106
Perfil da Administradora 106
Perfil da Gestora 106
Regras de Tributação do Fundo 109
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo 109
A) IOF/Títulos 109
B) IOF/Câmbio 109
C) IR 110
Tributação aplicável ao Fundo 111
A) IOF/Títulos 111
B) IR 111
C) Outras considerações 112

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA, INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE 115

ANEXO II ESTUDO DE VIABILIDADE 307

ANEXO III INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472 327

V004

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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, conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 30 de março de 2023, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Capitânia Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*", conforme alterado pelo "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Capitânia Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*", formalizado em 05 de abril de 2023 que, dentre outras deliberações, aprovou a Emissão e a Oferta, posteriormente alterado pelo "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Capitânia Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*", formalizado em 30 de maio de 2023, que alterou o regulamento e pelo "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Capitânia Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*", formalizado em 12 de junho de 2023, que alterou o nome do Fundo e aprovou o regulamento vigente ("Regulamento") e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário"* ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 13 de junho de 2023 entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora.

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

As Cotas (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (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 do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo agente escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador") em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada ao público investidor em geral, qual seja: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 27"), incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta durante o Período de Reserva ou o Período de Subscrição em valor igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil,

que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Termo de Aceitação da Oferta durante o Período de Reserva ou o Período de Subscrição, junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou inferior a R$999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil e novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores") que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º do Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM 11").

Os Termos de Aceitação da Oferta serão firmados por Investidores Não Institucionais ou pelos Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), durante o Período de Reserva ou o Período de Subscrição (conforme abaixo definidos), conforme o caso, observado o Investimento Mínimo por Investidor, os quais são completos e suficientes para validar o compromisso de integralização firmado e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27 ("Termo de Aceitação da Oferta" ou "Termos de Aceitação da Oferta").

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções do referido dispositivo.

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.

São consideradas como 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 ("Resolução CVM 35"): (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora, ou por pessoas a ele 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 ("Pessoas Vinculadas").

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão depositadas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

Não obstante o disposto acima, dentro do período de 5 (cinco) anos contados da Data de Liquidação (conforme abaixo definido) ("Prazo para Migração"), a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos (conforme definido no Regulamento) para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

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

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

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da primeira emissão do Fundo, é equivalente a R$10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão").

O custo unitário de distribuição da Oferta é de R$0,40 (quarenta centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("Montante Inicial da Oferta").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas, ou seja, até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas, o que corresponde a R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a Data de Liquidação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas do Lote Adicional 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 as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160 ("Lote Suplementar").

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição 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, 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, podendo a quantidade final de Cotas ser (i) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no artigo 4º e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, sob a gestão da Gestora, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Outros Ativos (conforme definições constantes no Regulamento). Não obstante a tabela abaixo contendo descrição de operações sendo avaliadas pela Gestora, **O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA**.

Considerando a distribuição de Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária determinados no artigo 4º do Regulamento, tais como, mas não limitado a (i) CRI; (ii) cotas de FII; (iii) LCI; e (iv) LH, indicados como Ativos-Alvo e, de forma remanescente, nos Outros Ativos.

Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco "Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora" na página 36 deste Prospecto.

O *pipeline* **meramente indicativo** do Fundo é atualmente composto por:

Ativos	Segmento	Status	Volume (R$)	Indexador	Spread	Duration (anos)	Localização	Garantias
1	Corporativo	Secundário	60.000.000	CDI +	4,00%	2,50	-	Clean
2	Home Equity	Secundário	50.000.000	IPCA	350bps	5,00	Pulverizado	AF e CF
3	Infraestrutura	Secundário	55.000.000	IPCA	300bps	5,80	Nordeste	Aval e CF
4	Logístico	Estruturação	50.000.000	CDI +	4,00%	5,20	Centro-Oeste	AF e CF
5	Logístico	Estruturação	79.000.000	CDI +	4,00%	5,20	Sudeste	AF e CF
6	Shopping	Estruturação	60.000.000	IPCA	300bps	5,00	Sudeste	AF e CF
7	Laje Corporativa	Negociação	50.000.000	CDI +	3,00%	4,80	Sudeste	AF e CF
8	Laje Corporativa	Negociação	100.000.000	CDI +	2,50%	5,70	Sudeste	AF e CF
9	Laje Corporativa	Negociação	50.000.000	CDI +	4,00%	5,10	Sudeste	AF e CF
10	BTS Varejo	Negociação	25.000.000	IPCA	350bps	7,80	Nordeste	AF e CF
11	Residencial	Negociação	50.000.000	CDI +	3,00%	3,00	Sudeste	AF e CF
12	Residencial	Negociação	50.000.000	CDI +	3,00%	3,00	Sudeste	AF e CF
Total			679.000.000			4,79		

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA 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 pelo Fundo 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 o Fundo 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 do Fundo.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, A GESTORA, EM CONJUNTO COM A ADMINISTRADORA, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO.

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

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

CASO A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS MENCIONADA ACIMA VENHA A SER REALIZADA, OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA INVESTIMENTO NOS ATIVOS QUE ESTEJAM EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES DEVERÃO RESPEITAR A REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO.

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

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

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, 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.

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente 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 ao investimento em valores mobiliários

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

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo 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 crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam 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

Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, 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, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo.

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do BACEN e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos Ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. **O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.**

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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 do Fundo 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 pelo(s) 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 o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), 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 do Fundo 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

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em

determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial: (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados 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. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As Cotas serão registradas 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.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados

financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos nos Ativos Alvo e nos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito e/ou operacionais das contrapartes, incluindo a eventual incapacidade de os respectivos devedores honrarem suas obrigações, podendo, assim, gerar perdas para o Fundo até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do uso de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. 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, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. 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, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos 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, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, 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 (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (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. 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; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos; (ii) da extinção de benefício fiscal; (iii) da majoração de alíquotas; ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, 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 negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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 o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

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 pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, 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 do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas da Oitava Emissão objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Outros Ativos, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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 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 até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e

interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, 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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente, direta ou indiretamente, à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais, direta ou indiretamente, nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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.

O FUNDO 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: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. 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 ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente da precificação dos Ativos.

A precificação dos Ativos do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento, sendo que

dado a iliquidez de alguns Ativos, esses poderão ser marcados por modelos de precificação ou até mesmo na curva de aquisição, o que poderá fazer com que sua valorização não reflita seu exato valor de mercado. Além disso, tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Liquidez Reduzida dos Investimentos.

A aplicação do Fundo nos Ativos Alvo e nos Outros Ativos têm peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do Investimento nos Outros Ativos

O Fundo poderá investir em Outros Ativos e tais Outros Ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. 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 de Aumento dos Custos de Construção

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

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 Termos de Aceitação da Oferta cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Shoppings, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, 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, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos ativos por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pela Gestora. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo 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 o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante na página 9 deste Prospecto, 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 o Fundo 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 Alvos ou Outros Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço 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, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/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 de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, 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 desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico", de política de investimento ampla. A Gestora poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de manutenção de pagamento de remuneração à Gestora em caso de sua substituição ou destituição

Nos termos do artigo 15 do Regulamento, na hipótese de cotistas, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, deliberarem pela destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, fica estabelecido que: permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento à Gestora (1) da parcela da Taxa de Administração devida à Gestora e da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do Contrato de Gestão, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem Justa Causa; e (2) da parcela da Taxa de Administração devida à Gestora vigente à época de sua destituição/substituição ou renúncia, conforme o caso, nos termos do Contrato de Gestão, durante os 12 (doze) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição ou renúncia (conforme aplicável), e até que tal taxa tenha sido integralmente paga à Gestora, não haverá quaisquer pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao novo gestor a título de Taxa de Administração no período ora previsto ("Remuneração de Descontinuidade").

Nos termos do Regulamento, terá ocorrido justa causa nas hipóteses de: (a) determinação por sentença arbitral, sentença judicial ou administrativas, contra a qual o efeito suspensivo não tenha sido obtido ou medida com efeito similar, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das suas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e/ou na legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação da Gestora em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento da Gestora de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (b) requerimento de falência pela própria Gestora; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora ("Justa Causa").

Caso a destituição da Gestora sem Justa Causa seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, ou caso haja a renúncia da Gestora nos termos acima avençados, os cotistas poderão ser afetados negativamente, tendo em vista que permanecerão obrigados a arcar com o pagamento da Taxa de Administração e Taxa de Performance, sem que seja devida qualquer remuneração ao novo gestor substituto. O Fundo pode ter dificuldades em encontrar um gestor substituto para assumir as atividades de gestão do Fundo, podendo, o que pode impactar adversamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

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 do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. 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 ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, 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. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

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 do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) forem os únicos Cotistas do Fundo, as pessoas mencionadas nos itens "A" à "D"; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas do Fundo, manifestada- na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia que se dará a permissão de voto; e (iii) 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 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", 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. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o "Risco Relativo à Concentração e Pulverização" descrito abaixo. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Nos termos do Regulamento, dentro do Prazo para Migração, a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 2 (dois) anos para liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no parágrafo oitavo do Artigo 25 do Regulamento. Caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado do Fundo e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições do Fundo, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Alvo do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação 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 do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, 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 decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas

do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo 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 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 o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos

terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente 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. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou

valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R$ 500,00 (quinhentos reais) a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a

gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo título e, consequentemente do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos

investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Inexistência de rendimento pré-determinado.

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos Cotistas pelo Administrador, pelo Gestor, pelo FGC –Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer mecanismo de seguro.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

Os bens imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo 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, o Fundo 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 adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os ativos objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pela Administradora e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

Tendo em vista que a Instrução CVM 472 será substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta, considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação da Oferta pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem cronológica de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Termo de Aceitação da Oferta pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Termo de Aceitação da Oferta do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Termo de Aceitação da Oferta atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Termo de Aceitação da Oferta for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	24/04/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	15/06/2023
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	16/06/2023
4	Início do Período de Reserva	22/06/2023
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	28/06/2023
6	Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	30/06/2023
7	Encerramento do Período de Reserva	10/07/2023
8	Início do Período de Subscrição	11/07/2023
9	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta e nova disponibilização deste Prospecto Definitivo	24/07/2023
10	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	25/07/2023
11	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	31/07/2023
12	Encerramento do Período de Subscrição	01/08/2023
13	Data de realização do Procedimento de Alocação	02/08/2023
14	Data de Liquidação da Oferta	04/08/2023
15	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	06/01/2024

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

(2) *As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.*

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

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, 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: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste *website* clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Gestora: www.capitaniainvestimentos.com.br (neste website clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

CVM: 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 "Consulta Detalhada de Oferta Pública", preencher o campo "Emissor" com "Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a 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 de investimento registrados", buscar por e acessar "Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

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.

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. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM 472 ("Investimentos Temporários"), calculados pro rata temporis, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos ("Critérios de Restituição de Valores").

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 Primeira Emissão, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à primeira emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência.

Conforme disposto no artigo 30 do Regulamento, na emissão de novas cotas, o ato que deliberar pela nova emissão de cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que, será assegurado aos cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de cotas no caso de emissão de novas cotas aprovada nos termos do item (i) do artigo 29 do Regulamento, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do Escriturador das Cotas. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas cotas. O direito de preferência aqui referido deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis contados da data a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XVII do 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, 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 Primeira Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas, a presente Primeira Emissão não importará em diluição econômica dos cotistas do Fundo.

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

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, 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

Nos termos do artigo 87 da Resolução CVM 160, as Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3. Os Investidores que subscreverem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

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

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

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 11 A 39 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.

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

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

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) deferir requerimento de modificação da oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deverá ser submetida à aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 67, a modificação da Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta não demanda aprovação prévia da CVM, mas será analisada no decorrer do período de análise do registro da Oferta, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise previsto na Subseção IV da Seção III do Capítulo IV da Resolução CVM 160.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de modificação ou revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o pleito de modificação ou revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sida deferida a modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e a Gestora. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, conforme permitido, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo quarto 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.

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

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

O Coordenador Líder e o Fundo 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 às 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.

Nos termos do parágrafo quarto 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 definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto 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 artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

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 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora ("Distribuição Parcial").

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento, do Termo de Aceitação da Oferta ou aceitação da Oferta, conforme o caso ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência nem para modificação dos Termos de Aceitação da Oferta e das ordens de investimento dos Investidores.

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 Termo de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição".

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 ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 7 deste Prospecto.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva e o Período de Subscrição (conforme abaixo definidos), os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Termo(s) de Aceitação da Oferta, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) Termo(s) de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termo(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com 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), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Termo de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação (conforme abaixo definido) pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(iv)" abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, conforme o caso, e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional;

(iv) o Coordenador Líder é responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e/ou dos Termos de Aceitação da Oferta;

(v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima ao Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até as 15:00 da Data de Liquidação (conforme abaixo definido). Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação da Oferta, serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder; e

(vi) o Coordenador Líder somente atenderá aos Termos de Aceitação da Oferta, feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Termos de Aceitação da Oferta serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (v) acima.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) TERMO (S) DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 39 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA

ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DO TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais:

(i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do subitem "Oferta Institucional" abaixo; ou

(ii) seja superior a 20% (vinte por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta, considerando o momento de apresentação dos Termos de Aceitação da Oferta pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder entre todos os Investidores Não Institucionais que participaram da Oferta Não Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação da Oferta e ao montante de Cotas destinadas a Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que neste caso, o Investimento Mínimo por Investidor poderá não ser observado. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Termos de Aceitação da Oferta.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

Em caso de excesso de demanda, será realizada a alocação das Cotas do Lote Adicional observados os critérios de rateio da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional previsto neste item.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, exclusivamente ao Coordenador Líder, até o último dia útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada.

Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com 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), será vedada a colocação de Cotas para Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior a Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou nos Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

As ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (ii), (iii) e (vi) acima.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

O Coordenador Líder é responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso. O Coordenador Líder somente atenderá aos Termos de Aceitação da Oferta e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

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

Caso, na respectiva Data de Liquidação (conforme abaixo definido), as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Coordenador Líder, 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.

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

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

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do ato particular celebrado em 30 de março de 2023, conforme alterado por meio do ato particular celebrado em 05 de abril de 2023, constante no Anexo I a este Prospecto.

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

8.4 Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo de, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R$10,00 (dez reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (inclusive em relação as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) será iniciado posteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início ("Anúncio de Início").

A Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, decidirão acerca da distribuição das Cotas do Lote Adicional, até a Data de Liquidação das Cotas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento ("Período de Distribuição").

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

O Coordenador Líder, com a expressa anuência do Fundo, elaborou um plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"). Em cumprimento ao disposto no inciso (iii) do *caput* e parágrafo primeiro do artigo 49 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, de modo a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Institucionais; e (b) os Investidores Não Institucionais, que se enquadrem no Público-Alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

(ii) após o protocolo na CVM do requerimento de registro da Oferta e observado o disposto no artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, podendo ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) dia útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;

(iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) dias úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(v) observado o disposto no item "(vi)" abaixo, durante o período de reserva, o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Período de Reserva"). Posteriormente, durante o período de subscrição, o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Período de Subscrição");

(vi) o Coordenador Líder deverá receber os Termos de Aceitação de Oferta dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais durante todo o Período de Reserva e todo o Período de Subscrição, ainda que o total de Cotas correspondente aos Temos de Aceitação recebidos durante o Período de Reserva ou o Período de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação, conforme abaixo definido;

(vii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação junto ao Coordenador Líder;

(viii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá celebrar Termo de Aceitação ou enviar sua ordem de investimento, conforme o caso, para o Coordenador Líder;

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

(x) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Termos de Aceitação da Oferta, sendo certo que, para fins do critério de rateio previsto para fins de colocação da Oferta Não Institucional prevista no Contrato de Distribuição, na hipótese de alteração e reenvio do Termo de Aceitação durante o Período de Reservas e/ou o Período de Subscrição, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Termo de Aceitação da Oferta enviado por cada investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;

(xi) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;

(xii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso;

(xiii) o Coordenador Líder é responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta e das ordens de investimento; e

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

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, (ii) realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, conforme disposto neste Prospecto e, (iii) em caso de excesso de demanda, verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional ("Procedimento de Alocação").

Alocação e Liquidação da Oferta

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta durante o Período de Reserva ou o Período de Subscrição em valor igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

As ordens recebidas por meio do Coordenador Líder serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto Definitivo e do

Anúncio de Início, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto na Resolução CVM 160, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelo Coordenador Líder nos Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais e nas ordens de investimento e Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, recebidas dos Investidores Institucionais, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.

A liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, conforme o caso, em todos os casos posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante dos Prospectos, desde que cumpridas as Condições Suspensivas, conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu Termo de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, à distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – 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. A colocação de Cotas objeto da Oferta 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 o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

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

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

8.7 Formador de mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

8.8 Contrato de estabilização

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

O investimento mínimo por investidor é de 1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a 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 valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos Alvo 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 Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III 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.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Gestora e/ou outras sociedades de seu grupo econômico mantém relacionamento comercial com o Coordenador Líder e/ou com as sociedades do seu grupo econômico.

A XP Inc., controladora indireta da XP Investimentos, detém indiretamente, por meio do XP Managers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("FIP XP Managers"), ações representativas de 20% do capital social total e votante da Capitânia Holding S.A. (CNPJ/ME 41.417.409/0001-95) que foram adquiridas em 03 de agosto de 2021. A Capitânia Holding S.A., por sua vez, detém 100,0% do capital social do Gestor, da Capitânia Invest S.A., da Capitânia Gestão de Investimentos Ltda. e da Capitânia Advisors S.A. O FIP XP Managers é um fundo exclusivo, cujas cotas são 100% detidas, direta ou indiretamente, pela XP Inc. Adicionalmente, o FIP XP Managers é administrado e gerido pela XP Investimentos.

Adicionalmente, além de receber uma comissão de distribuição e estruturação da Oferta, até que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado pela B3, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder: (i) parcela da Taxa de Administração devida pelo Fundo; e (ii) parcela da Taxa de Performance devida à Gestora. Tais remunerações não acarretarão custos adicionais aos Investidores.

A Gestora poderá vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Gestora. E poderá vir a deter no futuro participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pela XP Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico, assim como a XP Investimentos e/ou outras sociedades do seu grupo econômico e/ou fundos de investimento geridos ou administrados por tais sociedades poderão deter participação em fundos de investimento geridos pelo Gestor.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção "FATORES DE RISCO", em especial o Fator de Risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses entre Coordenador Líder e Gestora", na página 24 deste Prospecto.

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e o Custodiante 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 e o Escriturador

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

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de

investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

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

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

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 e dispensa aprovação prévia, tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

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 23 deste Prospecto.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

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

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resilição e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta (exclusive), com exceção das Condições Precedentes da Oferta que dependam direta ou indiretamente do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou do Coordenador Líder, as quais deverão ser ou não observadas até a divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta ("Condições Suspensivas"):

(i) Obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para distribuição das Cotas;

(ii) Aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder na Oferta e outro para assessorar a Gestora (em conjunto "Assessores Jurídicos") e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestora;

(iii) Acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) Obtenção do registro ordinário da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, neste Prospecto e no Regulamento;

(v) Obtenção do registro das Cotas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – 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;

(vi) Negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, este Prospecto, a Lâmina da Oferta, o Ato da Administradora, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outros que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(vii) Recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do material publicitário da Oferta, deste Prospecto e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no

procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder) e no procedimento de *due diligence*, e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;

(viii) Fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;

(ix) 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, sendo que a Gestora, a Administradora e o Fundo serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(x) Recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Gestora e pela Administradora, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(xi) 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;

(xii) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Jurídicos, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade da documentação da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva. As *legal opinions* também deverão atestar (a) que o Fundo está devidamente autorizado a realizar a Oferta e (b) que os representantes da Administradora e da Gestora possuem poderes necessários para formalizar a documentação da Oferta;

(xiii) Obtenção pela Gestora, suas afiliadas, 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 demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente da Gestora;

(xiv) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respetivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere 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 do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xvi) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e da Administradora e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas da Gestora e da Administradora (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso (sendo a Gestora e/ou a Administradora, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e do Grupo Econômico da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora;

(xvii) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos condição fundamental de funcionamento;

(xviii) Que, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou pela Administradora do Fundo e constantes na documentação da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xix) Não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, 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 (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xx) Não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) 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 (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxi) 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, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xxii) Cumprimento, pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxiii) Recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxiv) 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, 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)* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou do Grupo Econômico da Administradora e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

(xxv) Não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas;

(xxvi) Não ocorrência de alterações na legislação e na regulamentação em vigor, inclusive com relação à Lei 8.668, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, 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 Investidores;

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

(xxviii) Rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora, este exclusivamente com relação ao Fundo, e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora, este exclusivamente perante o Fundo, obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxix) Autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxx) Acordo entre a Gestora e os 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

(xxxi) O Fundo ou a Gestora, conforme o caso, arcarão com todo o custo da Oferta incidentes previamente à Data de Liquidação.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo ou da Gestora, conforme o caso, de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas comprovadamente incorridas com relação à Oferta.

Contrato de Distribuição

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o dia útil imediatamente antecedente à Data de Liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até

a Data da Liquidação da Oferta, das Condições Suspensivas. 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, esta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e o pagamento da remuneração de descontinuidade.

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.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 93 deste Prospecto.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, em até 1 (um) Dia Útil após a Data de Liquidação, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações ("Remuneração"):

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, incluindo eventuais Cotas do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Coordenação"); e

(ii) Comissão de Distribuição: o valor equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, incluindo eventuais Cotas do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Distribuição").

O Coordenador Líder emitirá recibo do pagamento da Remuneração em até 15 (quinze) Dias Úteis da Data de Liquidação.

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Cotas, o Coordenador Líder fará jus aos seguintes valores até a efetiva liquidação do Fundo ou a rescisão do "Acordo Operacional por Conta e Ordem do Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário": (i) um percentual da totalidade da Taxa de Administração devida pelo Fundo (considerando o total da Taxa de Administração conforme prevista no artigo 17 do Regulamento), sendo certo que o percentual aplicável será descontado da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente à Gestora pelo Fundo ("Comissão da Taxa de Administração"); e (ii) um percentual da Taxa de Performance devida à Gestora, quando a Taxa de Performance for devida, nos termos do Regulamento ("Comissão da Taxa de Performance" e, em conjunto com a Comissão da Taxa de Administração, "Remuneração do Distribuidor"), na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tal Remuneração do Distribuidor não acarretará custos adicionais aos Investidores.

A Remuneração do Distribuidor, para todos os fins de direito, é acessória à Taxa de Administração e à Taxa de Performance, ambas devidas à Gestora na forma descrita no Regulamento, e, dessa maneira, aquela só será devida e paga ao Distribuidor na medida em que estas sejam efetivamente devidas e pagas à Gestora, de modo que, qualquer

redução nos pagamentos da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance reduzirá proporcionalmente a Remuneração do Distribuidor. Ainda, a Remuneração do Distribuidor é considerada como parcela redutora da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, ambas devidas à Gestora na forma do Regulamento.

A Remuneração será paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquida 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 pelo Fundo ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração 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 como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

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 eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta[1]	Base R$[2]	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.750.000,00	0,13	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	400.525,73	0,01	0,13%
Comissão de Distribuição	6.750.000,00	0,23	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	720.946,32	0,02	0,24%
Assessores Legais	240.000,00	0,01	0,08%
Tributos sobre Pagamento aos Assessores Legais	7.208,31	0,00	0,00%
ANBIMA – Taxa de Registro do Fundo	31.326,00	0,00	0,04%
CVM – Taxa de Registro	112.500,00	0,00	0,00%
B3 – Taxa de Registro de Valores Mobiliários	14.734,30	0,00	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,00	0,03%
TOTAL	12.127.240,66	0,40	4,04%

Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo.

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

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$300.000.000,00 (trezentos 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, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no item – "Das Definições", "Capítulo I – Do Fundo", "Capítulo IV –Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", "Capítulo V – Da Administração do Fundo", "Capítulo VI - da Gestão do Fundo", "Capítulo IX – Da Remuneração do Administrador"; "Capítulo XIII – Da Primeira Emissão de Cotas", "Capítulo XIV – Da Emissão de Novas Cotas do Fundo", "Capítulo XVI – Da Distribuição de Resultados", "Capítulo XVII – Da Assembleia Geral dos Cotistas", "Capítulo XIX – Dos Representantes dos Cotistas", "Capítulo XX – Das Demonstrações Financeiras e Informações Contábeis" , "Capítulo XV – Da Amortização de Cotas e Liquidação do Fundo".

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no artigo 7º do "Capítulo V – Da Administração do Fundo

Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "*Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário*". 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 II 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 do Fundo, este iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta. Dessa forma, o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, 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 Administradora	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201 (parte), Leblon CEP 22440-032 - Rio de Janeiro, RJ E-mail:adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; juridicofundos@xpi.com.br Telefone: (11) 3027-2237
14.1 Gestora	**CAPITÂNIA CAPITAL S.A.** Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, CEP 05423-030, São Paulo - SP Telefone: +55 (11) 2853-8800 E-mail: invest@capitania.net Telefone: (11) 2853-8800
14.2 Coordenador Líder	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201 (parte), Leblon CEP 22440-032 - Rio de Janeiro, RJ Telefone: (11) 3027-2237
14.3 Assessor Jurídico do Coordenador Líder	**CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100, São Paulo - SP Telefone: + 55 (11) 3089-6500
14.3 Assessor Jurídico da Gestora	**TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN LLP** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.456 - 5º, 6º e 7º andares, CEP 04543-011, São Paulo – SP Telefone: +55 (11) 2504-4694 / 2504-4279
14.4 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.
Escriturador e Custodiante	Instituição devidamente habilitada e contratada pela Administradora para realizar a custódia dos Ativos do Fundo.

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

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

14.6 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 30 de março de 2023 sob o nº 0323024.

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

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado o Prazo para Migração dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da Primeira Emissão, a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no Regulamento.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

A divulgação de informações referidas no Capítulo XVII do Regulamento deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

As informações ou documentos referidos no Capítulo XVII do Regulamento podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

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

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas e a valorização de suas Cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de Ativos Alvo, e, de forma remanescente, em outros ativos e a Gestora se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor.

Na verificação de enquadramento da carteira do Fundo aos limites por emissor e por modalidade de ativos financeiros descritos no Parágrafo Oitavo do Regulamento, a Administradora observará o disposto nos parágrafos do Artigo 102 e do Artigo 103 da Instrução CVM 555.

O Fundo não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o Fundo detenha imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo. Nesse sentido, caso o Fundo venha a deter imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira, tais imóveis devem estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos Ativos Alvo estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do patrimônio líquido do Fundo poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do Fundo. Nestas hipóteses, a Administradora e a Gestora, conforme previsto no Artigo 105 da Instrução CVM 555, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste artigo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas.

Não obstante o disposto acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do Fundo no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos Cotistas, a Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à CVM do reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pela Gestora previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo.

Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de Cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento de cada distribuição de Cotas, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia Geral, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma prevista no Capítulo XV do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor e modalidades de ativos financeiros previstos na Instrução CVM 555, excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de ativos financeiros referidos no Artigo 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472.

O Fundo poderá realizar operações de aluguel de cotas de FII, observada a legislação vigente.

Na aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, a Gestora embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

A parcela do patrimônio líquido do Fundo que não estiver investida nos Ativos Alvo será utilizada na aquisição de outros ativos, quais sejam:

(i) cotas de fundos de investimento em renda fixa, curto prazo ou referenciados DI registrados perante a CVM, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo;

(ii) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN, com liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo;

(iii) derivativos, desde que para fins de proteção patrimonial, e que não gerem exposição superior a uma vez o valor do patrimônio líquido do Fundo;

(iv) ações de sociedades de capital aberto listadas em mercados organizados autorizados pela CVM cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

(v) certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de instituições financeiras de primeira linha

(vi) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "II" acima; e/ou

(vii) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da Instrução CVM 472.

Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pela Gestora e pela Administradora, da política de investimento prevista no Regulamento e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer a perda do capital investido pelos Cotistas, ou mesmo perdas superiores ao capital investido, situação em que (i) o patrimônio líquido do Fundo passa a ser negativo e (ii) os Cotistas respondem por eventual patrimônio líquido do Fundo, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

O objetivo definido no Regulamento não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pela Gestora e pela Administradora, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pela Gestora no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, pelo Distribuidor ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

É vedado ao Fundo, sem prejuízo das disposições da Instrução CVM 472: (i) aplicar no exterior recursos captados no País; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo e (iii) realizar operações em mercados derivativos a descoberto, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O valor das posições do Fundo em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos neste artigo, cumulativamente, em relação:

(i) ao emissor do ativo subjacente; e

(ii) à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM.

Para efeito do disposto acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo Fundo.

Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, as posições detidas pelo Fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

O valor de aquisição dos Ativos Alvo ou outros ativos do Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pela Gestora, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos Alvo ou outros ativos do Fundo, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo ou outros ativos de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia Geral, na forma prevista na regulamentação aplicável.

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

Política de amortização e de distribuição de resultados

O Fundo poderá amortizar, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, suas Cotas total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Regulamento.

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

(i) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora ou da Gestora, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;

(iii) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo; e

(iv) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração.

Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos Ativos do Fundo será dividido proporcionalmente entre os Cotistas de acordo com a quantidade e valor de suas Cotas em relação ao patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do Fundo.

Os valores calculados nos termos do Artigo anterior serão pagos aos **Cotistas** em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativo(S), 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 aos Ativos Imobiliários do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do **Fundo**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

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

Taxa de Administração

O Fundo pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração e gestão uma taxa de administração total calculada sobre a base de cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo:

Base de Cálculo da Taxa de Administração	**Taxa de Administração**
Até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) ao ano
Entre R$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo) e R$ 1.499.999.999,99 (um bilhão e quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos)	0,8750% (oito mil oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano
Acima de R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais)	0,87% (oitenta e sete centésimos por cento) ao ano

Os recursos oriundos da Taxa de Administração serão utilizados da seguinte forma:

(i) Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e tesouraria, o Fundo pagará à Administradora, com recursos oriundos da Taxa de Administração, remuneração equivalente aos percentuais constantes da tabela abaixo calculados sobre a base de cálculo da Taxa de Administração:

Base de Cálculo da Taxa de Administração	Taxa de Administração
Até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	0,13% (treze centésimos por cento) ao ano
Entre R$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo) e R$ 1.499.999.999,99 (um bilhão e quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos)	0,1250% (mil duzentos e cinquenta décimos de milésimo) ao ano
Acima de R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais)	0,120% (cento e vinte milésimos) ao ano

(ii) Pelos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Fundo pagará ao Escriturador, com recursos oriundos da Taxa de Administração, um valor mínimo mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais), apurado conforme tabela abaixo:

Número de COTISTAS	Valor por COTISTAS
Até 2.000	R$ 1,15
Entre 2.001 e 10.000	R$ 0,85
Entre 10.001 e 50.000	R$ 0,30
Acima de 50.001	R$ 0,10

Os valores acima serão acrescidos de:

I- Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R$ 5,00 por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa)

II- Cadastro de Cotistas no sistema de escrituração, custo unitário de R$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais;

III- Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R$ 1,00, acrescido de custos de postagens.

(iii) Será devido à Administradora, com recursos oriundos da Taxa de Administração, uma remuneração devida a título de taxa de administração inicial em valor correspondente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira Taxa de Administração, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida à Administradora, por ser um valor de pagamento único; e

(iv) pelos serviços de gestão, será devido à Gestora, com recursos oriundos da Taxa de Administração, o valor equivalente à Taxa de Administração total indicada no caput do Artigo 17 acima subtraída pelos valores indicados nos itens (i) à (iii) acima.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente com base no patrimônio líquido do Dia Útil imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item (iv) do Artigo 17, a Gestora fará jus a uma Taxa de Administração, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 (quinze), diretamente pelo FUNDO à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,15 x [(Resultadom-1) – (PL Base * (1+Benchmarkxm-1))]

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Benchmarkxm-1): Variação entre mês de integralização de Cotas de uma emissão do Fundo, ou mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada, e mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance do equivalente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível na página na internet (www.b3.com.br). Essa taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas;

PL Base = Valor da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance década emissão de Cotas, ou patrimônio líquido contábil da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, considerando como provisão da Taxa de Performance o efetivo valor cobrado, para os períodos de apuração subsequentes.

Resultado = Conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultados}_{m-1} = \{[(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

$$\textbf{Distribuições Corrigidas}_{m-1}: \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimentos}_i * (1 + \text{Benchmark}_i^{m-1})$$

Onde:

PL Contábilm-1: patrimônio líquido mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) excluindo a provisão da Taxa de Performance do período atual, mas sem excluir a provisão da Taxa de Performance parcelada do período anterior, caso tenha sido parcelado o seu pagamento;

Rendimentosi: rendimentos a distribuir do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula a cima);

i: mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1: mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

X: mês de integralização de Cotas de uma emissão do FUNDO ou mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábilm-1 será o valor da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de 21 resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à primeira emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas, respeitando o Parágrafo Terceiro acima; 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; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as tranches serão atualizados para o Patrimônio Líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada;

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

A Gestora poderá determinar que o efetivo recebimento da Taxa de Performance seja realizado de forma parcelada e/ou diferida, ao longo de determinado período a ser devidamente informado à Administradora.

O Fundo não possui taxa ingresso e taxa de saída.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

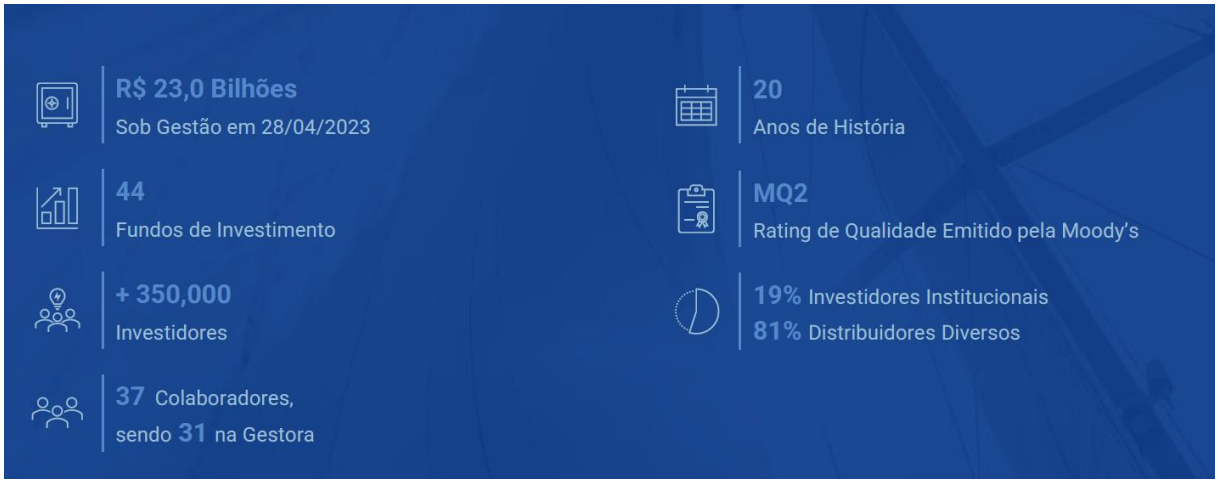
Perfil da Administradora

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações.

A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

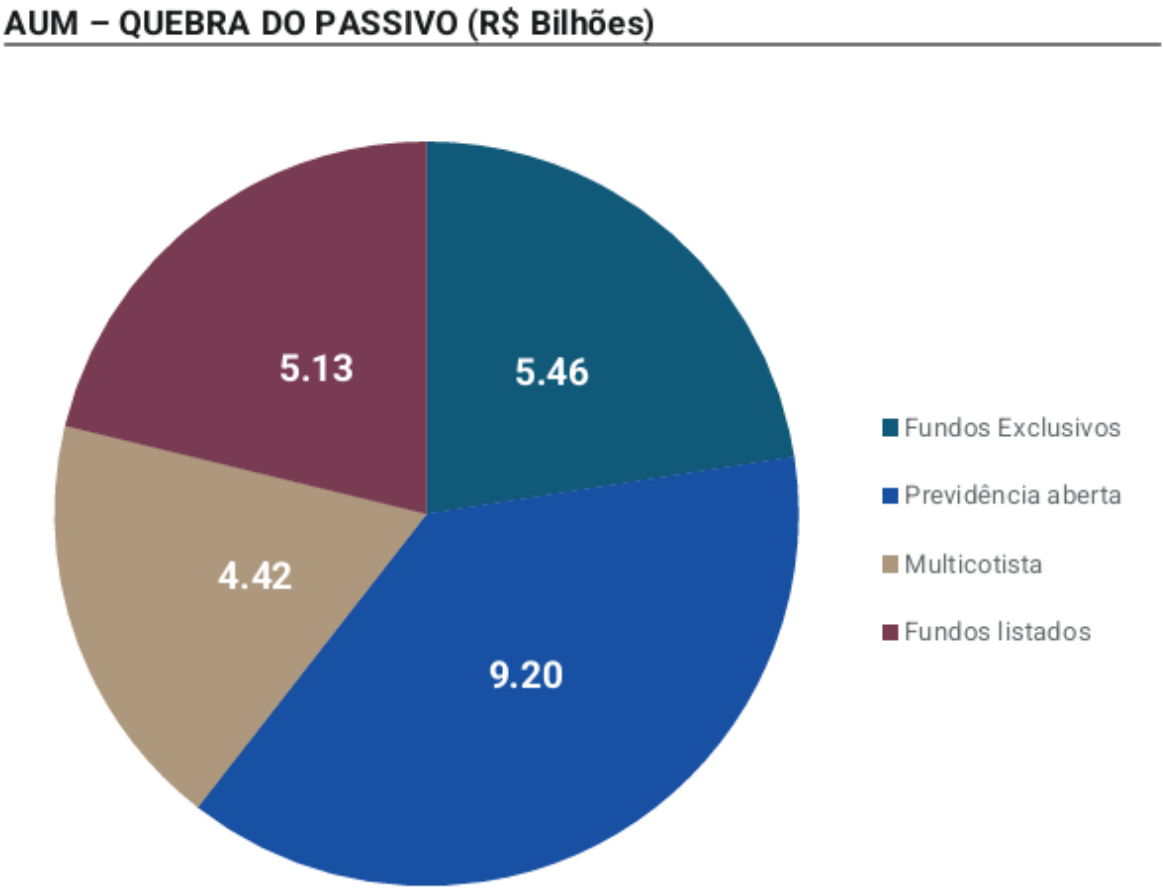
Perfil da Gestora

A Capitânia Capital S/A é a gestora do segmento de crédito, imobiliário e infraestrutura do Conglomerado Capitânia, empresa focada em serviços de gestão de investimentos e de assessoria financeira, fundada em junho de 2003. No final de abril de 2023, o conglomerado tinha o PL de R$ 23,0 bilhões sob gestão (Capitânia e Quantum).



Fonte: Capitânia

A maior parte desses recursos sob gestão está dividido em fundos exclusivos e de previdência aberta, abaixo a quebra da composição dos ativos sob gestão da Capitânia desde agosto de 2018:



Fonte: Capitânia

A gestora conta atualmente com 31 profissionais com 9 anos de tempo médio de casa.

EQUIPE

31 Profissionais, com 9 anos de casa, em média, e baixíssima rotatividade.

Os **Membros dos Comitês de Crédito e Imobiliário** trabalham juntos há 16 anos, em média.

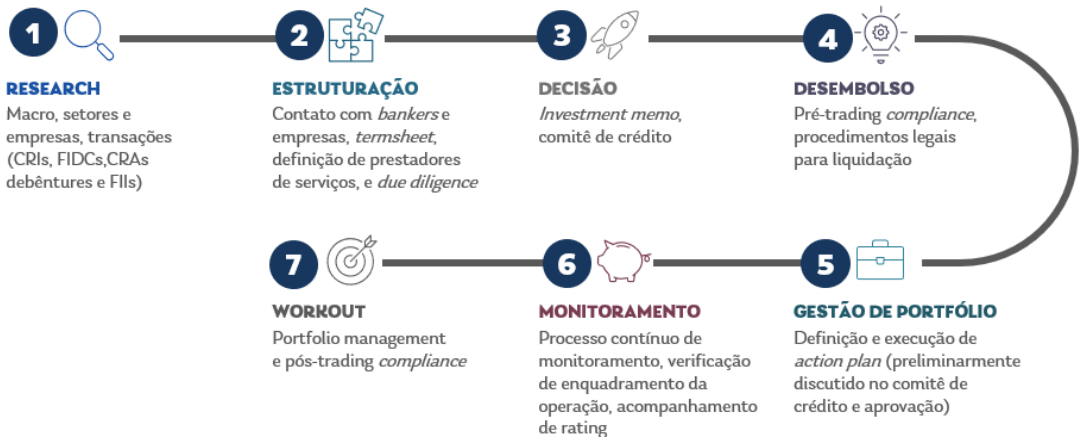
COORDENAÇÃO	GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO	GESTÃO DE IMOBILIÁRIO	RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES	RISCO & COMPLIANCE
Ricardo Quintero*	Arturo Profili*	Caio Conca*	Carlos Simonetti*	César Lauro da Costa*
	Christopher Smith, CFA	Fábio Góes	Flavia Krauspenhar*	Rafael Piccinini
	Andreia Golbspan	Gustavo Moura	Camila Lupino	Arthur Castro
	Monik Dourado	Pedro Lobo	Lucieli Andrade	Jorge Machado
	Leonardo Salles	Alexandre Alfer	Matheus Cavalcanti	Agnelo Santos
	Rogério Lino, CFA	Adriano Ribeiro	Gustavo Castillo	
	Carlos Fernandes	Vitor Pacheco		**ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA**
				5 Profissionais

Fonte: Capitânia

Uma boa parte da equipe foi formada dentro da própria Capitânia.

Fonte: Capitânia

O processo de investimento da gestora é minucioso, seguindo as seguintes etapas:



Fonte: Capitânia

O processo de aprovação de novas operações é pautado em práticas de governança sólidas:

GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Passo a Passo da Aprovação de Novas Transações

1. PROSPECÇÃO E SELEÇÃO DE ATIVOS
2. *NON OBJECTION* – CAPITÂNIA
3. *INVESTMENT MEMORANDUM*
4. COMITÊ DE CRÉDITO E IMOBILIÁRIO

4 COMITÊ DE CRÉDITO E IMOBILIÁRIO

Frequência:

Sempre que convocado por qualquer membro

Composição:

- Diretor de Administração de Carteira
- Diretor de Risco
- Gestor
- Dois sócios

Aprovação:

Por unanimidade

Formalização:

Ata de Comitê

A ampla experiência da gestora pode ser observada pelo nível de desembolsos e resultados obtidos ao longo dos anos.

Regras de Tributação do Fundo

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

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

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

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

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

C) Outras considerações

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

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

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

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

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA, INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO III	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA, INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 02.332.886/0001-04, 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 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**ADMINISTRADOR**”), na qualidade de instituição administradora do **CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 50.143.549/0001-03 (“**FUNDO**”), considerando que até a presente data o Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas, resolve retificar o inciso “i” do artigo 17 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passa a vigorar na forma do documento constante do Anexo A ao presente instrumento.

São Paulo, 05 de abril de 2023.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Fabricio Cunha de Almeida
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717
CPF: 05638864717
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 05/04/2023 14:38:27 BRT

Nome: Fabricio Cunha de Almeida
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Laís Helena Octaviano Manarin
Assinado por: LAIS HELENA OCTAVIANO MANARIN:41139911899
CPF: 41139911899
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 05/04/2023 14:33:15 BRT

Nome: Laís Helena Octaviano Manarin
Cargo: Procuradora

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

ANEXO A

REGULAMENTO DO
CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

DEFINIÇÕES

"ADMINISTRADOR":	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 10.460, de 26 de junho de 2009.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"AGENTE DE CONTROLADORIA":	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar os serviços de controladoria dos **ATIVOS** do **FUNDO**.
"ASSEMBLEIA GERAL":	Assembleia Geral dos **COTISTAS** conforme Capítulo XVIII deste **REGULAMENTO**.
"ATIVOS-ALVO":	Ativos financeiros de origem imobiliária determinados no Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, tais como, mas não limitado a, (i) CRI; (ii) cotas de FII; (iii) LCI; e (iv) LH.
"ATIVOS":	Em conjunto os **ATIVOS-ALVO** e os **OUTROS ATIVOS**.
"BACEN":	Banco Central do Brasil.
"BALCÃO B3":	Mercado de balcão da B3.
"BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO":	(a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, **ou** (b) 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 pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

	fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
"B3":	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
"CNPJ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"CAPITAL AUTORIZADO":	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, sem a necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, nos termos do presente Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
"COTAS":	Frações ideais do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** que serão nominativas e escriturais.
"COTISTA" ou **"COTISTAS":**	Titular da **COTA** ou os titulares das **COTAS** do Fundo, quando referidos em conjunto.
"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
"CÓDIGO ANBIMA":	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
"CONTRATO DE GESTÃO":	Contrato de gestão celebrado entre o **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, e o **GESTOR**.
"CUSTODIANTE":	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a custódia dos **ATIVOS** do **FUNDO**.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"DIA ÚTIL":	Qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste **REGULAMENTO** não sejam **DIA ÚTIL**, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o **DIA ÚTIL** imediatamente seguinte.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

"DISTRIBUIDOR":	O próprio **ADMINISTRADOR** ou instituição contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a distribuição das **COTAS** do **FUNDO**.
"ENCARGOS":	Despesas que constituem encargos do **FUNDO**, nos termos do Capítulo XXI deste **REGULAMENTO**.
"ESCRITURADOR":	Instituição devidamente habilitada contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a escrituração das **COTAS**.
"FATORES DE RISCO":	Fatores de risco relacionados ao **FUNDO** nos termos do Capítulo X deste **REGULAMENTO**.
"FII":	Fundo de investimento imobiliário.
"FUNDO":	Este **CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.
"GESTOR":	**CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021.
"GRUPO CAPITÂNIA":	Significam as sociedades que estejam sob controle direto ou indireto do **GESTOR**, sendo que "controle" tem o significado estabelecido no Artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"INSTRUÇÃO CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que, a partir de 3 de abril de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
"INSTRUÇÃO CVM 555":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, observado que, a partir de 3 de abril de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
"JUSTA CAUSA":	(a) conforme determinado por sentença arbitral, sentença judicial ou administrativas, contra a qual o efeito suspensivo não tenha sido obtido ou medida com efeito similar, a prática ou constatação dos

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

	seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das suas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste **REGULAMENTO** e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela **CVM** como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (b) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR**.
"LCI":	Letra de Crédito Imobiliário.
"LEI 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"Lei 9.613/98":	Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada
"LH":	Letra Hipotecária.
"MDA":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos.
"MONTANTE MÍNIMO":	Valor mínimo de subscrição de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para que o **FUNDO** entre em funcionamento, sendo certo que o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.
"OBJETIVO DO FUNDO":	O objetivo do **FUNDO**, qual seja, buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como **ATIVOS-ALVO**, observados os fatores de risco inerentes ao **FUNDO**.
"OUTROS ATIVOS":	Ativos adquiridos pelo **FUNDO** que não sejam aqueles elencados nos **ATIVOS-ALVO**, conforme definição apresentada no Parágrafo Primeiro do artigo 5º deste **REGULAMENTO**.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

"PATRIMÔNIO LÍQUIDO":	O patrimônio líquido do **FUNDO**, calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do **FUNDO** inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.
"PESSOAS LIGADAS":	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"POLÍTICA DE INVESTIMENTO":	A política de investimento do **FUNDO**, conforme o Capítulo IV, qual seja, a aquisição dos **ATIVOS-ALVO**, sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em **OUTROS ATIVOS**.
"PRAZO DE MIGRAÇÃO":	Prazo máximo para a alteração do mercado de negociação das **COTAS** do **FUNDO**, conforme disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25 deste **REGULAMENTO**.
"PRIMEIRA EMISSÃO":	Primeira emissão de cotas do **FUNDO**.
"PUBLICO-ALVO":	O público-alvo do **FUNDO**, o qual é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

	que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.
"REGULAMENTO":	Este **REGULAMENTO** do **FUNDO**.
"REPRESENTANTE DE COTISTAS":	O representante de **COTISTAS** eleitos nos termos do artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472.**
"RESOLUÇÃO CVM 160":	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"RESOLUÇÃO CVM 175":	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"SEMESTRE CIVIL":	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
"TAXA DE ADMINISTRAÇÃO":	Remuneração do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** conforme disposto no Artigo 17 deste **REGULAMENTO**.
"TAXA DE PERFORMANCE":	A remuneração devida pelo **FUNDO** e paga ao **GESTOR** à título de taxa de performance, conforme disposto no Artigo 18 deste **REGULAMENTO**.

CAPÍTULO I
DO FUNDO

Artigo 1º. O **CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário e, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente **REGULAMENTO**, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins do **CÓDIGO ANBIMA**, o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Artigo 2º. O **FUNDO** é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III
DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, observado o **PRAZO DE MIGRAÇÃO** e o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25 abaixo.

CAPÍTULO IV
OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 4º. O objetivo do **FUNDO** é proporcionar rentabilidade aos seus **COTISTAS** e a valorização de suas **COTAS**, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de **ATIVOS-ALVO**, e, de forma remanescente, em **OUTROS ATIVOS** e o **GESTOR** se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor, nos termos dos parágrafos quinto e sétimo abaixo, abaixo.

Parágrafo Primeiro. Na verificação de enquadramento da carteira do **FUNDO** aos limites por emissor e por modalidade de ativos financeiros descritos no Parágrafo Oitavo, abaixo, o **ADMINISTRADOR** observará o disposto nos parágrafos do Artigo 102 da **INSTRUÇÃO CVM 555**.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o **FUNDO** detenha imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO**. Nesse sentido, caso o **FUNDO** venha a deter imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira, tais imóveis devem estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Parágrafo Terceiro. Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos **ATIVOS-ALVO** estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do **FUNDO**. Nestas hipóteses, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, conforme previsto no Artigo 105 da **INSTRUÇÃO CVM 555**, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste artigo, e concentração de risco, definidos no **REGULAMENTO** e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos **COTISTAS**.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Parágrafo Quarto. Não obstante o Parágrafo Terceiro acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do **FUNDO** no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos **COTISTAS**, o **ADMINISTRADOR** deverá comunicar à **CVM**, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à **CVM** do reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** investido em CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** investido nos demais **ATIVOS**, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo **GESTOR** previamente a cada aquisição de **ATIVOS** pelo **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de **COTAS** do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento de cada distribuição de **COTAS**, conforme artigo 107 da **INSTRUÇÃO CVM 555**.

Parágrafo Sétimo. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o **ADMINISTRADOR** convocará **ASSEMBLEIA GERAL**, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o **GESTOR** poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma prevista no Capítulo XV, abaixo.

Parágrafo Oitavo. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quinto, acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor e modalidades de ativos financeiros previstos na **INSTRUÇÃO CVM 555**, excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de ativos financeiros referidos no Artigo 45, parágrafo sexto, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Nono. O **FUNDO** poderá realizar operações de aluguel de cotas de FII, observada a legislação vigente.

Artigo 5º. Na aquisição dos **ATIVOS-ALVO** pelo **FUNDO**, o **GESTOR** embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

Parágrafo Primeiro. A parcela do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** que não estiver investida nos **ATIVOS-ALVO** será utilizada na aquisição de **OUTROS ATIVOS**, quais sejam:

I. cotas de fundos de investimento em renda fixa, curto prazo ou referenciados DI registrados perante a **CVM**, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**;

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

II. títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo **BACEN**, com liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**;

III. derivativos, desde que para fins de proteção patrimonial, e que não gerem exposição superior a uma vez o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**;

IV. ações de sociedades de capital aberto listadas em mercados organizados autorizados pela CVM cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

V. certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de instituições financeiras de primeira linha;

VI. operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "II" acima; e/ou

VII. outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Segundo. Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pelo **GESTOR** e pelo **ADMINISTRADOR**, da política de investimento prevista neste **REGULAMENTO** e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer a perda do capital investido pelos **COTISTAS**, ou mesmo perdas superiores ao capital investido, situação em que (i) o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** passa a ser negativo e (ii) os **COTISTAS** respondem por eventual **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo do **FUNDO**, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

Parágrafo Terceiro. O objetivo definido neste **REGULAMENTO** não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pelo **GESTOR** e/ou pelo **ADMINISTRADOR**, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pelo **GESTOR** no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos no **FUNDO** não são garantidos pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR**, pelo **DISTRIBUIDOR** ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **FUNDO,** sem prejuízo das disposições da **INSTRUÇÃO CVM 472**: (i) aplicar no exterior recursos captados no País; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO** e (iii) realizar operações em mercados derivativos a descoberto, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**.

Parágrafo Quinto. O valor das posições do **FUNDO** em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos neste artigo, cumulativamente, em relação:

I. ao emissor do ativo subjacente; e

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

II. à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**.

Parágrafo Sexto. Para efeito do disposto no Parágrafo Primeiro, acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**, as posições detidas pelo Fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

Parágrafo Oitavo. O valor de aquisição dos **ATIVOS-ALVOS** ou **OUTROS ATIVOS** do **FUNDO** poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de **ATIVOS-ALVO** ou **OUTROS ATIVOS** pelo **FUNDO**, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

Parágrafo Nono. O **FUNDO** poderá adquirir **ATIVOS-ALVOS** ou **OUTROS ATIVOS** de emissão ou cujas contrapartes sejam **PESSOAS LIGADAS** ao **GESTOR** e/ou ao **ADMINISTRADOR**, desde que aprovado previamente em **ASSEMBLEIA GERAL**, na forma prevista na regulamentação aplicável.

Parágrafo Décimo. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste **REGULAMENTO**.

CAPÍTULO V
DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Artigo 6º. A atividade de administração do Fundo será exercida pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 7º. Sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472** e/ou na regulamentação aplicável que vier a substitui-la, alterá-la ou complementá-la, incluem-se entre as obrigações do **ADMINISTRADOR**:

I. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de **COTISTAS** e de transferência de **COTAS**;

b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

c) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e

e) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**, observada a hipótese do Parágrafo Oitavo do Artigo 25 do presente **REGULAMENTO**.

II. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** do **FUNDO**, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo dos poderes delegados ao **GESTOR** no presente **REGULAMENTO**;

III. receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao **FUNDO**;

IV. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, que poderão ser arcadas pelo próprio **FUNDO** ou por meio de taxa de distribuição primária;

V. disponibilizar anualmente aos **COTISTAS** documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de **COTAS** de sua propriedade e respectivo valor;

VI. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o **ADMINISTRADOR** e o **FUNDO**;

VII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;

IX. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da **INSTRUÇÃO CVM 472** e neste **REGULAMENTO**;

X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XI. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos **ATIVOS** do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. nos termos do Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, caso o **FUNDO** venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos casos excepcionais previstos no referido dispositivo, o **ADMINISTRADOR** deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;

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

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR;**

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

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

XIV. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista **REGULAMENTO**, mediante prévia e expressa recomendação do **GESTOR.**

Parágrafo Primeiro. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

I. estipule que somente as ordens emitidas pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **FUNDO**; e

III. estipule com clareza o preço dos serviços.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 1 de setembro de 2008, na Circular n.º 3.461, de 24 de junho de 2009 do **BACEN** e na Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de "lavagem de dinheiro", ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a **COTISTAS** condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste Parágrafo por parte do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** serão suportadas pelos próprios **COTISTAS** condenados.

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** poderá praticar e executar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, sem prévia anuência dos **COTISTAS**, nos termos do Artigo 15, II, "a" e "b" da **INSTRUÇÃO CVM 472** e sem prejuízo das atribuições do **GESTOR,** conforme disposto neste **REGULAMENTO**:

(a) aquisição de **ATIVOS**, para integrar ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**;

(b) negociação de qualquer contrato relacionado aos **ATIVOS** do **FUNDO**; e

(c) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisições dos **ATIVOS** que integrem ou que integrarão o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com este **REGULAMENTO** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** do **FUNDO**, se aplicável, em nome do **FUNDO**, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do **FUNDO**:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos **COTISTAS** sob qualquer modalidade;

III. contrair ou efetuar empréstimo;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;

V. aplicar no exterior recursos captados no País;

VI. aplicar recursos na aquisição de **COTAS** do próprio **FUNDO**;

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

VII. vender à prestação as **COTAS** do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos **COTISTAS** do **FUNDO**;

IX. sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO** e na **INSTRUÇÃO CVM** 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e **COTISTAS** que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, se houver;

X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472**;

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

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do **BACEN** e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo **BACEN** ou pela **CVM** ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Sexto. A vedação prevista no inciso X do Parágrafo Quarto não impede que o **FUNDO** venha a receber, nas hipóteses excepcionais previstas neste **REGULAMENTO**, imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei n° 8.668/93, o proprietário fiduciário de bens imóveis que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO**, administrando e

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO**, ou, ainda, conforme as determinações da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Oitavo. O **ADMINISTRADOR** tem amplos e gerais poderes para, em nome do **FUNDO**, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Nono. O **FUNDO** poderá contratar instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as **COTAS** do **FUNDO**, a partir do momento que essas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela **B3** ou outra instituição autorizada pela **CVM**.

Artigo 8º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do **FUNDO**, no limite de suas respectivas competências, decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, deste **REGULAMENTO**, da deliberação ou de determinação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 9º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos **COTISTAS** e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO VI
DA GESTÃO DO FUNDO

Artigo 10. A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários que o **FUNDO** eventualmente venha a deter, nos termos do Artigo 4º, parágrafo terceiro acima, compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO,** sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos imóveis**.**

Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, a gestão da carteira de valores mobiliários do **FUNDO**, composta pelos **ATIVOS-ALVO** e pelos **OUTROS ATIVOS**, é exercida pelo **GESTOR**, que participará da análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** e dos **OUTROS ATIVOS**, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste **REGULAMENTO**.

Artigo 11. A competência para gerir a carteira do **FUNDO**, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do **FUNDO**, cabe exclusivamente ao **GESTOR**, sem

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

prejuízo dos poderes de representação do **FUNDO** que cabem ao **ADMINISTRADOR** e das demais disposições do **REGULAMENTO**.

Parágrafo Primeiro. O **GESTOR** do **FUNDO** adota Política de Exercício de Direito de Voto (**"POLÍTICA DE VOTO"**) em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO** (a versão integral da Política de Voto foi registrada na ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do GESTOR, qual seja http://www.capitania.net), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo **GESTOR** do **FUNDO** em assembleias relativas aos **ATIVOS-ALVO**.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Segundo. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do **GESTOR** são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do **GESTOR** no melhor interesse dos **COTISTAS** do **FUNDO**, o procedimento que o **GESTOR** deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos **COTISTAS** do **FUNDO**.

Artigo 12. Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é de responsabilidade do **GESTOR:**

I. proceder à análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**;

II. realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos **ATIVOS-ALVO**;

III. supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** descrita neste **REGULAMENTO**;

IV. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste **REGULAMENTO**, que deverão passar pelo crivo da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**; e

V. propor a convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**;

Parágrafo Primeiro. O **GESTOR** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**, do mercado imobiliário em geral e de potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO.**

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo dos **ENCARGOS**, o **GESTOR** poderá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a contratação, pelo **FUNDO**, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e do Inciso II do Artigo 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**:

I. Auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de **ATIVOS-ALVO** objeto do **FUNDO**;

II. Avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**;

III. Prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos **ATIVOS-ALVO** e/ou para proteger os interesses do **FUNDO**; e

IV. Auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos **ATIVOS-ALVO** inadimplidos.

CAPÍTULO VII
CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 13. A custódia dos **ATIVOS** será exercida pelo **CUSTODIANTE,** o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela **CVM**.

Parágrafo Segundo. A controladoria dos **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **AGENTE DE CONTROLADORIA.**

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com o serviço de auditoria, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente pela contratação de emprega de auditoria independente de primeira linha, registrada na **CVM**, desde que aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo **FUNDO**.

Artigo 14. A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **DISTRIBUIDOR** e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela **CVM** a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo **DISTRIBUIDOR** para a distribuição de **COTAS** do **FUNDO**.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

CAPÍTULO VIII
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO

Artigo 15. O **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** do **FUNDO** deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos **COTISTAS** com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da renúncia, ou destituição por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia do *caput*, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

I. convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos **COTISTAS**, a **ASSEMBLEIA GERAL** para eleger seu substituto ou o substituto do **GESTOR**, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e

II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Segundo. É facultado aos **COTISTAS** que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas do **FUNDO**, a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo **BACEN**, convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**, no prazo de 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS**, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

Parágrafo Quarto. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no Inciso II do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Quinto. Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a **ASSEMBLEIA GERAL** deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à **ASSEMBLEIA GERAL**, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. Se a **ASSEMBLEIA GERAL** não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) **DIAS ÚTEIS** contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, o **BACEN** nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Parágrafo Sétimo. Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** 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 do **FUNDO**, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Oitavo. Na hipótese de destituição ou substituição do **GESTOR**, sem **JUSTA CAUSA**, permanecerá o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao **GESTOR** (1) da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** e da **TAXA DE PERFORMANCE** vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem **JUSTA CAUSA**; e (2) da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** vigente à época de sua destituição/substituição ou renúncia, conforme o caso, nos termos do **CONTRATO DE GESTÃO**, durante os 12 (doze) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição ou renúncia (conforme aplicável), e até que tal taxa tenha sido integralmente paga ao **GESTOR**, não haverá quaisquer pagamentos a serem realizados pelo **FUNDO** ao novo gestor a título de **TAXA de ADMINISTRAÇÃO** no período ora previsto.

Parágrafo nono. Não será devida nenhuma indenização ao **GESTOR** no caso de destituição por **JUSTA CAUSA**, independentemente do quórum de aprovação na **ASSEMBLEIA GERAL** que deliberar pela destituição, ficando o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao **GESTOR** da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** e da **TAXA DE PERFORMANCE** vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição por **JUSTA CAUSA**.

Artigo 16. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO IX
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 17. O **FUNDO** pagará **pelos** serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração e gestão uma taxa de administração total calculada sobre **a BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, conforme tabela abaixo:

Base de Cálculo da Taxa de Administração	Taxa de Administração
Até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) ao ano

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Entre R$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo) e R$ 1.499.999.999,99 (um bilhão e quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos)	0,8750% (oito mil oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano
Acima de R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais)	0,87% (oitenta e sete centésimos por cento) ao ano

Parágrafo Primeiro. Os recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será utilizados da seguinte forma:

(i) Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e tesouraria, o **FUNDO** pagará ao **ADMINISTRADOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, remuneração equivalente aos percentuais constantes da tabela abaixo calculados sobre a **BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**:

Base de Cálculo da Taxa de Administração	**Taxa de Administração**
Até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	0,13% (treze centésimos por cento) ao ano
Entre R$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo) e R$ 1.499.999.999,99 (um bilhão e quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos)	0,1250% (mil duzentos e cinquenta décimos de milésimo) ao ano
Acima de R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais)	0,120% (cento e vinte milésimos) ao ano

(ii) Pelos serviços de escrituração das **COTAS** do **FUNDO**, o **FUNDO** pagará ao **ESCRITURADOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, um valor mínimo mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais), apurado conforme tabela abaixo:

Número de COTISTAS	**Valor por COTISTAS**
Até 2.000	R$ 1,15
Entre 2.001 e 10.000	R$ 0,85
Entre 10.001 e 50.000	R$ 0,30

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Acima de 50.001	R$ 0,10

Os valores acima serão acrescidos de:

I- Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R$ 5,00 por evento, nos casos em que as **COTAS** forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa)

II- Cadastro de **COTISTAS** no sistema de escrituração, custo unitário de R$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as **COTAS** forem escriturais;

III- Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R$ 1,00, acrescido de custos de postagens.

(iii) Será devido ao **ADMINISTRADOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, uma remuneração devida a título de taxa de administração inicial em valor correspondente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira Taxa de Administração, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida ao **ADMINISTRADOR**, por ser um valor de pagamento único; e

(iv) pelos serviços de gestão, será devido ao **GESTOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, o valor equivalente à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** total indicada no caput do Artigo 17 acima subtraída pelos valores indicados nos itens (i) à (iii) acima.

Parágrafo Quinto. A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será provisionada diariamente com base no **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **DIA ÚTIL** imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) **DIAS ÚTEIS** e paga mensalmente até o 5º (quinto) **DIA ÚTIL** do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo Sexto. O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida.

Artigo 18. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item (iv) do Artigo 17, o **GESTOR** fará jus a uma **TAXA DE PERFORMANCE**, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 (quinze), diretamente pelo FUNDO ao **GESTOR**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de **COTAS**. A **TAXA DE PERFORMANCE** será calculada da seguinte forma:

$$\textbf{VT Performance} = 0{,}15 \times [(\text{Resultado}_{m-1}) - (\text{PL Base} * (1+\text{Benchmark}_x^{m-1}))]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

$Benchmark_x^{m-1)}$: Variação entre mês de integralização de **COTAS** de uma emissão do **FUNDO**, ou mês de pagamento da última **TAXA DE PERFORMANCE** apurada, e mês anterior ao da provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** do equivalente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) **DIAS ÚTEIS**, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível na página na internet (www.b3.com.br). Essa taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os **COTISTAS**;

PL Base = Valor da integralização de **COTAS** do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da Oferta, no caso do primeiro período de apuração da **TAXA DE PERFORMANCE** década emissão de **COTAS**, ou **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil da última cobrança da **TAXA DE PERFORMANCE** efetuada, considerando como provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** o efetivo valor cobrado, para os períodos de apuração subsequentes.

Resultado = Conforme fórmula abaixo:

$$Resultados_{m-1} = \{[(PL\ Contábil_{m-1}) + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1})]$$

Onde:

$Distribuições\ Corrigidas_{m-1}$: $\sum_{i=x}^{m-1} Rendimentos_i * (1 + Benchmark_i^{m-1})$

Onde:

$PL\ Contábil_{m-1}$: PATRIMÔNIO LÍQUIDO mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da **TAXA DE PERFORMANCE**) excluindo a provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** do período atual, mas sem excluir a provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** parcelada do período anterior, caso tenha sido parcelado o seu pagamento;

$Rendimentos_i$: rendimentos a distribuir do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i: mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1: mês anterior ao da provisão da **TAXA DE PERFORMANCE**;

X: mês de integralização de Cotas de uma emissão do FUNDO ou mês de pagamento da última **TAXA DE PERFORMANCE** apurada.

Parágrafo Primeiro. As datas de apuração da **TAXA DE PERFORMANCE** corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Parágrafo Segundo. Para o primeiro período de provisionamento da **TAXA DE PERFORMANCE** o PL Contábil$_{m-1}$ será o valor da integralização de **COTAS** do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da Oferta.

Parágrafo Terceiro. Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos **COTISTAS**, a título de integralização de **COTAS** do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de 21 resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

Parágrafo Quarto. Caso sejam realizadas novas emissões de **COTAS** posteriormente à primeira emissão: (i) a **TAXA DE PERFORMANCE** será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de **COTAS**, respeitando o Parágrafo Terceiro acima; 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; e (iii) após a cobrança da **TAXA DE PERFORMANCE** em determinado período, o PL Base de todas as tranches serão atualizados para o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil utilizado na última cobrança de **TAXA DE PERFORMANCE** efetuada.

Parágrafo Quinto. A **TAXA DE PERFORMANCE** será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos **COTISTAS** a título de amortização ou de rendimentos.

Parágrafo Sexto. O **GESTOR** poderá determinar que o efetivo recebimento da **TAXA DE PERFORMANCE** seja realizado de forma parcelada e/ou diferida, ao longo de determinado período a ser devidamente informado ao **ADMINISTRADOR**.

Artigo 19. O **FUNDO** não possui taxa ingresso e taxa de saída.

CAPÍTULO X
DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 20. O objetivo e a Política de Investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e os **COTISTAS** assumem os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, conforme o disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 5º acima.

Parágrafo Primeiro – A rentabilidade das **COTAS** não coincide com a rentabilidade dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO**.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Parágrafo Segundo – As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do **DISTRIBUIDOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do **CUSTODIANTE**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Parágrafo Terceiro – O **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR, o DISTRIBUIDOR**, o **CUSTODIANTE** e/ou **ESCRITURADOR** e o **AGENTE DE CONTROLADORIA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de **COTAS** com valor reduzido, sem prejuízo do disposto no Artigo 8º acima.

Artigo 21. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os **COTISTAS** estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, devendo os **COTISTAS** e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

CAPÍTULO XI
DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 22. O **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do **FUNDO**, inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.

Artigo 23. **Apuração das Demonstrações Financeiras.** As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

Parágrafo Primeiro. Os **ATIVOS** serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os **ATIVOS** cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

Parágrafo Segundo. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA,

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Parágrafo Terceiro. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;

b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado ("PIC").

c) Os demais ativos ou direitos objeto do **FUNDO** que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 24. Provisionamento. Caso o **GESTOR** identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, este deverá imediatamente informar ao **ADMINISTRADOR**, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do **FUNDO** devem ser estimadas pelo **ADMINISTRADOR** com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

CAPÍTULO XII
DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

Artigo 25. As **COTAS** do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** e serão nominativas e escriturais.

Parágrafo Primeiro. A escrituração das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **ESCRITURADOR**, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das **COTAS** e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. As **COTAS** do **FUNDO** conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada **COTA** corresponde a 1 (um) voto nas **ASSEMBLEIAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro. O valor patrimonial das **COTAS** após o início do funcionamento do **FUNDO** será o resultado da divisão do valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** calculado conforme o Artigo 22, acima, pelo número de **COTAS** emitidas.

Parágrafo Quarto. O **COTISTA** do **FUNDO** (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

contratual relativa aos **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das **COTAS** que subscrever.

Parágrafo Quinto. De acordo com o disposto no Artigo 2°, da Lei n° 8.668/93 e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, não é permitido o resgate de **COTAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. As **COTAS** serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado por meio do Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as **COTAS** custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

Parágrafo Sétimo. Depois de as **COTAS** estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das **COTAS** poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste **REGULAMENTO**, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das **COTAS** do Fundo neste mercado.

Parágrafo Oitavo. Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da Primeira Emissão ("**Prazo para Migração**"), o **ADMINISTRADOR**, observando a recomendação do **GESTOR**, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as **COTAS** estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da **ASSEMBLEIA GERAL**, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela **CVM**. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do **PRAZO PARA MIGRAÇÃO**, o **FUNDO** deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas **COTAS** observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do **FUNDO**, observado os procedimentos descritos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Nono. A efetivação de quaisquer negociações de **COTAS** do **FUNDO** estará sujeita à verificação, pelo **ADMINISTRADOR**, do cumprimento pelos novos **COTISTAS** de requisitos de *Suitability, Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela **CVM**, pelo **BACEN** e pelo próprio **ADMINISTRADOR**. Caso a transferência de **COTAS** não seja aprovada pelo **ADMINISTRADOR** e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao **FUNDO** a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o **COTISTA** vier a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das **COTAS** que ainda não sejam **COTISTAS** deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao **ADMINISTRADOR** dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos **COTISTAS**, sendo certo que na transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

REGULAMENTO e na regulamentação aplicável; (ii) informar o preço de aquisição das **COTAS** adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das **COTAS** adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais **COTAS** ser coniderado zero para fins de tributação

Parágrafo Dez. Observado que o **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO**, conforme descrito na Política de Investimento acima, o percentual máximo do total das **COTAS** emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, podendo o **ADMINISTRADOR** recusar tal operação.

Parágrafo Onze. Fica vedada a negociação de fração de Cotas**.**

CAPÍTULO XIII
DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 26. A **PRIMEIRA EMISSÃO** será no montante de, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de **COTAS**, com valor inicial de R$ 10,00 (dez reais) por **COTA**, sendo, portanto, o valor da **PRIMEIRA EMISSÃO** será equivalente a, inicialmente, até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Não serão admitidas **COTAS** fracionárias.

Parágrafo Primeiro. Nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de **COTAS** inicialmente emitida poderá, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, em comum acordo com o **DISTRIBUIDOR**, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de **COTAS** inicialmente ofertada.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, condicionado à subscrição do **MONTANTE MÍNIMO** de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá solicitar ao **DISTRIBUIDOR** o encerramento da distribuição de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.

Parágrafo Terceiro. A distribuição das **COTAS** da Primeira Emissão do Fundo será realizada por meio de oferta pública registrada na **CVM** sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos do Artigo 28 da Resolução CVM 160.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Parágrafo Quarto. Exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, as **COTAS** serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo Quinto. Quando de seu ingresso no **FUNDO** no mercado primário, cada **COTISTA** deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo **ADMINISTRADOR**, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste **REGULAMENTO**, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada **COTISTA** informar ao **ADMINISTRADOR** a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 27. Não há restrições quanto ao limite de propriedade de **COTAS** do **FUNDO** por um único **COTISTA**.

Artigo 28. As **COTAS** do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de **COTAS**, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. O período de distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** de **COTAS** será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação do anúncio de início da **PRIMEIRA EMISSÃO**. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do **GESTOR** após a subscrição do **MONTANTE MÍNIMO**. Neste caso, o **ADMINISTRADOR** cancelará o saldo de **COTAS** não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento.

Parágrafo Segundo. Caso não sejam colocadas **COTAS** suficientes para a constituição do **MONTANTE MÍNIMO** do **FUNDO** na **PRIMEIRA EMISSÃO** durante o período de distribuição, o **ADMINISTRADOR** deverá, imediatamente:

I. Dividir os recursos recebidos entre os subscritores de **COTAS** do **FUNDO**, nas proporções das **COTAS** integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, observado o disposto no §3º do Artigo 11 da **INSTRUÇÃO CVM 472**; e

II. Proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento à **CVM** o comprovante da divisão a que se refere o inciso I, acima.

Parágrafo Terceiro. A cada emissão de novas **COTAS**, após a **PRIMEIRA EMISSÃO**, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério do **ADMINISTRADOR** em conjunto com o **GESTOR**, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das **COTAS** no ato da subscrição primária das **COTAS**.

CAPÍTULO XIV
DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Artigo 29. Após a **PRIMEIRA EMISSÃO** e o início do funcionamento do **FUNDO**, e sem que seja necessária a alteração deste **REGULAMENTO**, o **ADMINISTRADOR** poderá realizar a emissão de novas **COTAS**, em diferentes emissões e séries, **(i)** em valor equivalente a até R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** e mediante proposta do **GESTOR**, desde que observadas as características constantes no Artigo 30, abaixo.; ou **(ii)** sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada nova **COTA** deverá ser aprovado em **ASSEMBLEIA GERAL** ou mediante ato do **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das **COTAS**, representado pelo quociente entre o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil atualizado do **FUNDO** e o número de **COTAS** já emitidas em data a ser fixada na ata de **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR**, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das **COTAS** já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

Parágrafo Segundo. O ato de subscrição de **COTAS** do **FUNDO**, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do **FUNDO** ao teor deste **REGULAMENTO.**

Artigo 30. Na emissão de novas **COTAS**, o ato que deliberar pela nova emissão de **COTAS** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das **COTAS** e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que, será assegurado aos **COTISTAS** do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de **COTAS** no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do item (i) do Artigo 29 acima, na proporção da quantidade de **COTAS** que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de **COTAS**, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os **COTISTAS** poderão ceder seu direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do **ESCRITURADOR** das **COTAS**. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a emissão de novas **COTAS**. O direito de preferência referido neste Artigo deverá ser exercido pelo **COTISTA** em prazo não inferior a 2 (dois) **DIAS ÚTEIS** contados da data a ser previamente informada aos **COTISTAS**, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XVII abaixo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados exclusivamente pelo **ESCRITURADOR**, fora dos ambientes do Balcão B3.

CAPÍTULO XV
DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 31. O **FUNDO** poderá amortizar, a critério do **GESTOR**, em comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, suas **COTAS** total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente **REGULAMENTO**.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Artigo 32. O **FUNDO** será liquidado por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL** especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste **REGULAMENTO** .

Parágrafo Único. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em **ASSEMBLEIA GERAL**:

(a) caso o **FUNDO** passe a ter **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a **ASSEMBLEIA GERAL** convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;

(c) ocorrência de **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**; e

(d) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração.

Artigo 33. Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos **ATIVOS** do **FUNDO** será dividido proporcionalmente entre os **COTISTAS** de acordo com a quantidade e valor de suas **COTAS** em relação ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do **FUNDO**.

Artigo 34. Os valores calculados nos termos do Artigo anterior serão pagos aos **COTISTAS** em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO XVI
DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 35. O **FUNDO** deverá distribuir a seus **COTISTAS**, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos **COTISTAS**, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) **DIA ÚTIL** do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) **DIAS ÚTEIS** dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

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

Parágrafo Segundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os titulares de **COTAS** do **FUNDO** no fechamento do **DIA ÚTIL** anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo **ESCRITURADOR**.

Parágrafo Terceiro. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) **ATIVO(S**), 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 aos Ativos Imobiliários do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quarto. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos **COTISTAS** as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVII
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 36. 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 **INSTRUÇÃO CVM 472.**

Artigo 37. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as **COTAS** do FUNDO sejam admitidas à negociação e à **CVM**, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

Artigo 38. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Artigo 39. Para fins do disposto neste **REGULAMENTO** e mediante a devida autorização do **COTISTA** para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os **COTISTAS**, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XVIII
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 40. Compete privativamente à **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** do **FUNDO** deliberar sobre as seguintes matérias:

I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

II. a alteração do **REGULAMENTO**, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

III. a destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** do **FUNDO**, bem como a escolha de seus substitutos;

IV. a emissão de novas **COTAS** do **FUNDO**, exceto se emitido no âmbito do **CAPITAL AUTORIZADO**;

V. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;

VI. a dissolução e a liquidação do **FUNDO**, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25;

VII. a alteração do mercado em que as **COTAS** são admitidas à negociação, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25;

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de **COTAS**, na hipótese deste **REGULAMENTO** vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de **COTAS** em condições diversas daquelas especificadas no Artigo 26, parágrafo quarto, acima;

IX. a eleição e destituição de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, conforme disposto no Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

XI. alteração do prazo de duração do Fundo, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25; e

XII. alteração da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Parágrafo Primeiro. Anualmente, a **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR** até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo. O **REGULAMENTO** pode ser alterado, independentemente da **ASSEMBLEIA GERAL**, sempre que tal alteração:

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

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

III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos **COTISTAS**, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. A alteração referida no inciso III do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos **COTISTAS**.

Parágrafo Quinto. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem necessidade de prévia aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, substituir o atual **GESTOR** do **FUNDO** por outro gestor, desde que tal novo gestor pertença ao **GRUPO CAPITÂNIA**, observado que, caso ocorra tal alteração, o **FUNDO** deverá publicar fato relevante informando a referida alteração.

Artigo 41. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. A **ASSEMBLEIA GERAL** também pode ser convocada diretamente por **COTISTAS** que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas ou pelo **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, observados os requisitos estabelecidos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa dos **COTISTAS** deve ser dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** às expensas dos requerentes, salvo se a **ASSEMBLEIA GERAL** assim convocada deliberar em contrário.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Parágrafo Terceiro. A convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR** e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quarto. A convocação de **ASSEMBLEIA GERAL** deve 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.

Parágrafo Quinto. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Sexto. A primeira convocação das **ASSEMBLEIAS GERAIS** deverá ocorrer:

I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias; e

II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** extraordinárias.

Parágrafo Sétimo. Por ocasião da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das **COTAS** emitidas 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 GERAL**, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Oitavo. O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 42, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

Parágrafo Nono. O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Dez. A presença da totalidade dos **COTISTAS** supre a falta de convocação.

Artigo 42. O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em **ASSEMBLEIAS GERAIS**:

I. em sua página na rede mundial de computadores;

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

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

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

Parágrafo Primeiro. Nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da **INSTRUÇÃO CVM 472**, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI, **INSTRUÇÃO CVM 472** deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo. Sempre que a **ASSEMBLEIA GERAL** for convocada para eleger **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, as informações de que trata o caput incluem:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 52; e

II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Terceiro. Caso **COTISTAS** ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 41, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do *caput*, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 41, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 43. A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de **COTISTAS**.

Artigo 44. As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** serão tomadas por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada **COTA** 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, X e XII do Artigo 40 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou

II. metade, no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de **COTISTAS** indicados no registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Artigo 45. Somente poderão votar na **ASSEMBLEIA GERAL** os **COTISTAS** inscritos no registro de **COTISTAS** na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro. Os **COTISTAS** também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o dia anterior à data da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 46. Sem prejuízo das demais disposições deste **REGULAMENTO**, a critério do **ADMINISTRADOR**, os **COTISTAS** poderão participar da **ASSEMBLEIA GERAL** por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital "click through", hipótese em que os **COTISTAS** participantes deverão, no mesmo dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

Artigo 47. As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos **COTISTAS**, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 41 e 42 deste **REGULAMENTO** e Artigo 41, incisos I e II, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos **COTISTAS**, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os **COTISTAS** deverão responder à consulta ao **ADMINISTRADOR (i)** no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** extraordinária; e **(ii)** no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo poderá ser ampliado pelo **ADMINISTRADOR**, de comum acordo com o **GESTOR**, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os **COTISTAS**, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considera como abstenção por parte dos **COTISTAS.**

Parágrafo Segundo. Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os **COTISTAS** que se manifestaram nos termos da consulta formal.

Parágrafo Terceiro. O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de **ASSEMBLEIA GERAL**, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 48. O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

II. facultar que o **COTISTA** exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. 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**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput*.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, em nome do **COTISTA** solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo **COTISTA** solicitante, em até 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS** da solicitação.

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, o **ADMINISTRADOR** pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os **COTISTAS** solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **ADMINISTRADOR**:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;

II. cobrar pelo fornecimento da relação de **COTISTAS**; e

III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Quinto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de **COTISTAS** serão arcados pelo **FUNDO**.

Artigo 49. O **COTISTA** deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Não podem votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**:

I. o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;

II. os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;

III. empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. o **COTISTA**, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. o **COTISTA** cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando:

I. os únicos **COTISTAS** do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;

II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais **COTISTAS**, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III. se aplicável, todos os subscritores de **COTAS** forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de **COTAS**, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do Artigo 12 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 50. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, ou entre o **FUNDO** e o **GESTOR** dependem de aprovação prévia, específica e informada da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observado o disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472**.

CAPÍTULO XIX
DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS

Artigo 51. A **ASSEMBLEIA GERAL** pode eleger até 3 (três) **REPRESENTANTES DE COTISTAS** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. A eleição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** pode ser aprovada pela maioria dos **COTISTAS** presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** é indelegável.

Artigo 52. Somente pode exercer as funções de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser **COTISTA**;

II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

IV. não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela **CVM**.

Parágrafo Único. Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 53. Compete aos **REPRESENTANTE DE COTISTAS** exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à **ASSEMBLEIA GERAL**, relativas à emissão de novas **COTAS**, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à **ASSEMBLEIA GERAL**, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de **COTAS** detida por cada um dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput*.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro. Os pareceres e opiniões dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 54. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem comparecer às **ASSEMBLEIAS GERAIS** e responder aos pedidos de informações formulados pelos **COTISTAS**.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem ser apresentados e lidos na **ASSEMBLEIA GERAL**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 55. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do Artigo 33 da **INSTRUÇÃO CVM 472**. devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos **COTISTAS** e transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de **REPRESENTANTES DE COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XX
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 56. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada do **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 57. As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela **CVM** e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na **CVM** e aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas, conforme descrito no Parágrafo Segundo do Artigo 13 deste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos **ATIVOS** em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

CAPÍTULO XXI
DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 58. Constituirão encargos do **FUNDO**, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

I. a **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** e a **TAXA DE PERFORMANCE** prevista neste **REGULAMENTO**;

II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, inclusive comunicações aos **COTISTAS** previstas no **REGULAMENTO** ou na legislação aplicável;

IV. gastos de distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como no respectivo registro para negociação;

V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Parágrafo Segundo do Artigo 12 deste **REGULAMENTO**;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de **ASSEMBLEIA GERAL**, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na constituição e registro do **FUNDO** perante **CVM**;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o **FUNDO** seja **COTISTA**, se for o caso;

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, nos termos do Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como encargos do **FUNDO** devem correr por conta do **ADMINISTRADOR.**

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** deverá ressarcir o **ADMINISTRADOR** caso este realize o pagamento de algum dos Encargos do **FUNDO**, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro. As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO** serão pagas pelo **GESTOR** e reembolsadas pelo **FUNDO**. Serão consideradas como despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**: (i) taxa em função do registro na **CVM**; (ii) taxa de registro na B3; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do **FUNDO**; e (iv) taxa de serviços da B3; e (iv) despesas de registro em cartório. O **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição primária dos investidores em novas emissão de **COTAS**.

CAPÍTULO XXII
DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 59. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer **COTISTA**, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento) conforme legislação vigente.

Parágrafo Primeiro. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o **COTISTA** pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

I. o **FUNDO** possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) **COTISTAS**;
II. o **COTISTA** pessoa natural, individualmente, não possua participação em **COTAS** do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de **COTAS** emitidas do **FUNDO**, ou não seja detentor de **COTAS** que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período; e
III. as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir **COTAS** deste **FUNDO** no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido parágrafo.

DocuSign Envelope ID: 3BD9F94E-2DBD-4A21-8A3D-B526C5C3DDEE

Artigo 60. Nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do **FUNDO** em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Primeiro. Caso o tratamento tributário do **FUNDO** sofra alterações, o **ADMINISTRADOR** comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo Segundo. Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR**, no sentido de manter o **FUNDO** com as características previstas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro do Artigo 59, acima; já quanto ao inciso III, o **ADMINISTRADOR** manterá as **COTAS** registradas para negociação secundária exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado.

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus **COTISTAS** ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, sendo que em caso de alterações que impactem a tributação do **FUNDO**, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** envidarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os **COTISTAS** informados a respeito de tais medidas.

CAPÍTULO XXIII
DO FORO

Artigo 61. Fica eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste **REGULAMENTO**.

São Paulo, 05 de abril de 2023.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (**"CNPJ"**) sob o nº 02.332.886/0001-04, 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 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**"ADMINISTRADOR"**), na qualidade de instituição administradora do **CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 50.143.549/0001-03 (**"FUNDO"**),

CONSIDERANDO:

(i) que até a presente data o Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas; e

(ii) que em 27 de abril de 2023, a B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (**"B3"**) enviou sua análise ao pedido de registro das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, solicitando que fossem realizadas alterações no regulamento do Fundo ("**Regulamento**" e **"Exigências B3"**, respectivamente); e

(iii) que em 22 de maio de 2023, a Divisão de Supervisão de Securitização da CVM (**"DSEC"**) encaminhou ofício referente à Ação de Fiscalização (Código Verificador nº 1785258 e Código CRC 0E102E23), solicitando que fossem realizadas alterações no Regulamento do Fundo (**"Exigências DSEC"**),

RESOLVE:

(i) retificar o parágrafo quinto do artigo 4ª do Regulamento, bem como as definições dos termos **"INSTRUÇÃO CVM 472"** e **"INSTRUÇÃO CVM 555"**;

(ii) retificar o *caput* do artigo 30 e o parágrafo segundo do artigo 35 do Regulamento, em atendimento às Exigências B3; e

(iii) retificar o parágrafo primeiro do artigo 4ª e o parágrafo nono do artigo 7º do Regulamento, em atendimento às Exigências DSEC.

Considerando o disposto acima, o Regulamento passa a vigorar na forma do documento constante do Anexo A ao presente instrumento.

São Paulo, 30 de maio de 2023.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Jonatas Cavalcante
Assinado por: JONATAS VICTOR MARQUES CAVALCANTE:42527222846
CPF: 42527222846
Data/Hora da Assinatura: 5/30/2023 | 5:20:39 PM CDT
ICP Brasil
0CC8D303374B45C1B09C9FD0D49CE2E8

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Renata Rugna Vaqueiro
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO:40593610890
CPF: 40593610890
Data/Hora da Assinatura: 5/30/2023 | 5:34:51 PM CDT
ICP Brasil
FDF7ECA4205A4D2B9440BCFC9C8E86EB

Nome:

Cargo:

ANEXO A

REGULAMENTO DO
CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEFINIÇÕES

"ADMINISTRADOR":	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 10.460, de 26 de junho de 2009.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"AGENTE DE CONTROLADORIA":	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar os serviços de controladoria dos **ATIVOS** do **FUNDO**.
"ASSEMBLEIA GERAL":	Assembleia Geral dos **COTISTAS** conforme Capítulo XVIII deste **REGULAMENTO**.
"ATIVOS-ALVO":	Ativos financeiros de origem imobiliária determinados no Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, tais como, mas não limitado a, (i) CRI; (ii) cotas de FII; (iii) LCI; e (iv) LH.
"ATIVOS":	Em conjunto os **ATIVOS-ALVO** e os **OUTROS ATIVOS**.
"BACEN":	Banco Central do Brasil.
"BALCÃO B3":	Mercado de balcão da B3.
"BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO":	(a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, **ou** (b) 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 pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de

	fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
"B3":	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
"CNPJ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"CAPITAL AUTORIZADO":	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, sem a necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, nos termos do presente Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
"COTAS":	Frações ideais do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** que serão nominativas e escriturais.
"COTISTA" ou **"COTISTAS":**	Titular da **COTA** ou os titulares das **COTAS** do Fundo, quando referidos em conjunto.
"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
"CÓDIGO ANBIMA":	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
"CONTRATO DE GESTÃO":	Contrato de gestão celebrado entre o **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, e o **GESTOR**.
"CUSTODIANTE":	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a custódia dos **ATIVOS** do **FUNDO**.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"DIA ÚTIL":	Qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste **REGULAMENTO** não sejam **DIA ÚTIL**, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o **DIA ÚTIL** imediatamente seguinte.

"DISTRIBUIDOR":	O próprio **ADMINISTRADOR** ou instituição contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a distribuição das **COTAS** do **FUNDO**.
"ENCARGOS":	Despesas que constituem encargos do **FUNDO**, nos termos do Capítulo XXI deste **REGULAMENTO**.
"ESCRITURADOR":	Instituição devidamente habilitada contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a escrituração das **COTAS**.
"FATORES DE RISCO":	Fatores de risco relacionados ao **FUNDO** nos termos do Capítulo X deste **REGULAMENTO**.
"FII":	Fundo de investimento imobiliário.
"FUNDO":	Este **CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.
"GESTOR":	**CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021.
"GRUPO CAPITÂNIA":	Significam as sociedades que estejam sob controle direto ou indireto do **GESTOR**, sendo que "controle" tem o significado estabelecido no Artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"INSTRUÇÃO CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
"INSTRUÇÃO CVM 555":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
"JUSTA CAUSA":	(a) conforme determinado por sentença arbitral, sentença judicial ou administrativas, contra a qual o efeito suspensivo não tenha sido obtido ou medida com efeito similar, a prática ou constatação dos

	seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das suas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste **REGULAMENTO** e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela **CVM** como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (b) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR**.
"LCI":	Letra de Crédito Imobiliário.
"LEI 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"Lei 9.613/98":	Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada
"LH":	Letra Hipotecária.
"MDA":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos.
"MONTANTE MÍNIMO":	Valor mínimo de subscrição de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para que o **FUNDO** entre em funcionamento, sendo certo que o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.
"OBJETIVO DO FUNDO":	O objetivo do **FUNDO**, qual seja, buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como **ATIVOS-ALVO**, observados os fatores de risco inerentes ao **FUNDO**.
"OUTROS ATIVOS":	Ativos adquiridos pelo **FUNDO** que não sejam aqueles elencados nos **ATIVOS-ALVO**, conforme definição apresentada no Parágrafo Primeiro do artigo 5º deste **REGULAMENTO**.

"PATRIMÔNIO LÍQUIDO":	O patrimônio líquido do **FUNDO**, calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do **FUNDO** inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.
"PESSOAS LIGADAS":	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"POLÍTICA DE INVESTIMENTO":	A política de investimento do **FUNDO**, conforme o Capítulo IV, qual seja, a aquisição dos **ATIVOS-ALVO**, sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em **OUTROS ATIVOS**.
"PRAZO DE MIGRAÇÃO":	Prazo máximo para a alteração do mercado de negociação das **COTAS** do **FUNDO**, conforme disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25 deste **REGULAMENTO**.
"PRIMEIRA EMISSÃO":	Primeira emissão de cotas do **FUNDO**.
"PUBLICO-ALVO":	O público-alvo do **FUNDO**, o qual é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e

	que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.
"REGULAMENTO":	Este **REGULAMENTO** do **FUNDO**.
"REPRESENTANTE DE COTISTAS":	O representante de **COTISTAS** eleitos nos termos do artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472.**
"RESOLUÇÃO CVM 160":	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"RESOLUÇÃO CVM 175":	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"SEMESTRE CIVIL":	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
"TAXA DE ADMINISTRAÇÃO":	Remuneração do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** conforme disposto no Artigo 17 deste **REGULAMENTO**.
"TAXA DE PERFORMANCE":	A remuneração devida pelo **FUNDO** e paga ao **GESTOR** à título de taxa de performance, conforme disposto no Artigo 18 deste **REGULAMENTO**.

CAPÍTULO I
DO FUNDO

Artigo 1º. O **CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário e, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente **REGULAMENTO**, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins do **CÓDIGO ANBIMA**, o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

Artigo 2º. O **FUNDO** é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III
DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, observado o **PRAZO DE MIGRAÇÃO** e o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25 abaixo.

CAPÍTULO IV
OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 4º. O objetivo do **FUNDO** é proporcionar rentabilidade aos seus **COTISTAS** e a valorização de suas **COTAS**, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de **ATIVOS-ALVO**, e, de forma remanescente, em **OUTROS ATIVOS** e o **GESTOR** se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor, nos termos dos parágrafos quinto e sétimo abaixo, abaixo.

Parágrafo Primeiro. Na verificação de enquadramento da carteira do **FUNDO** aos limites por emissor e por modalidade de ativos financeiros descritos no Parágrafo Oitavo, abaixo, o **ADMINISTRADOR** observará o disposto nos parágrafos do Artigo 102 e do Artigo 103 da **INSTRUÇÃO CVM 555**.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o **FUNDO** detenha imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO**. Nesse sentido, caso o **FUNDO** venha a deter imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira, tais imóveis devem estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Parágrafo Terceiro. Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos **ATIVOS-ALVO** estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do **FUNDO**. Nestas hipóteses, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, conforme previsto no Artigo 105 da **INSTRUÇÃO CVM 555**, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste artigo, e concentração de risco, definidos no **REGULAMENTO** e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos **COTISTAS**.

Parágrafo Quarto. Não obstante o Parágrafo Terceiro acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do **FUNDO** no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos **COTISTAS**, o **ADMINISTRADOR** deverá comunicar à **CVM**, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à **CVM** do reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** investido em CRI, e até 50% (cinquenta por cento) do seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** investido nos demais **ATIVOS**, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo **GESTOR** previamente a cada aquisição de **ATIVOS** pelo **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de **COTAS** do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento de cada distribuição de **COTAS**, conforme artigo 107 da **INSTRUÇÃO CVM 555**.

Parágrafo Sétimo. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o **ADMINISTRADOR** convocará **ASSEMBLEIA GERAL**, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o **GESTOR** poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma prevista no Capítulo XV, abaixo.

Parágrafo Oitavo. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quinto, acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor e modalidades de ativos financeiros previstos na **INSTRUÇÃO CVM 555**, excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de ativos financeiros referidos no Artigo 45, parágrafo sexto, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Nono. O **FUNDO** poderá realizar operações de aluguel de cotas de FII, observada a legislação vigente.

Artigo 5º. Na aquisição dos **ATIVOS-ALVO** pelo **FUNDO**, o **GESTOR** embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

Parágrafo Primeiro. A parcela do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** que não estiver investida nos **ATIVOS-ALVO** será utilizada na aquisição de **OUTROS ATIVOS**, quais sejam:

I. cotas de fundos de investimento em renda fixa, curto prazo ou referenciados DI registrados perante a **CVM**, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**;

II. títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo **BACEN**, com liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**;

III. derivativos, desde que para fins de proteção patrimonial, e que não gerem exposição superior a uma vez o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**;

IV. ações de sociedades de capital aberto listadas em mercados organizados autorizados pela CVM cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

V. certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de instituições financeiras de primeira linha;

VI. operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "II" acima; e/ou

VII. outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Segundo. Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pelo **GESTOR** e pelo **ADMINISTRADOR**, da política de investimento prevista neste **REGULAMENTO** e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer a perda do capital investido pelos **COTISTAS**, ou mesmo perdas superiores ao capital investido, situação em que (i) o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** passa a ser negativo e (ii) os **COTISTAS** respondem por eventual **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo do **FUNDO**, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

Parágrafo Terceiro. O objetivo definido neste **REGULAMENTO** não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pelo **GESTOR** e/ou pelo **ADMINISTRADOR**, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pelo **GESTOR** no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos no **FUNDO** não são garantidos pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR**, pelo **DISTRIBUIDOR** ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **FUNDO,** sem prejuízo das disposições da **INSTRUÇÃO CVM 472**: (i) aplicar no exterior recursos captados no País; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO** e (iii) realizar operações em mercados derivativos a descoberto, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**.

Parágrafo Quinto. O valor das posições do **FUNDO** em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos neste artigo, cumulativamente, em relação:

I. ao emissor do ativo subjacente; e

II. à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**.

Parágrafo Sexto. Para efeito do disposto no Parágrafo Primeiro, acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**, as posições detidas pelo Fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

Parágrafo Oitavo. O valor de aquisição dos **ATIVOS-ALVOS** ou **OUTROS ATIVOS** do **FUNDO** poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de **ATIVOS-ALVO** ou **OUTROS ATIVOS** pelo **FUNDO**, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

Parágrafo Nono. O **FUNDO** poderá adquirir **ATIVOS-ALVOS** ou **OUTROS ATIVOS** de emissão ou cujas contrapartes sejam **PESSOAS LIGADAS** ao **GESTOR** e/ou ao **ADMINISTRADOR**, desde que aprovado previamente em **ASSEMBLEIA GERAL**, na forma prevista na regulamentação aplicável.

Parágrafo Décimo. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste **REGULAMENTO**.

CAPÍTULO V
DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Artigo 6º. A atividade de administração do Fundo será exercida pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 7º. Sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472** e/ou na regulamentação aplicável que vier a substitui-la, alterá-la ou complementá-la, incluem-se entre as obrigações do **ADMINISTRADOR**:

I. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de **COTISTAS** e de transferência de **COTAS**;

b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;

c) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e

e) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**, observada a hipótese do Parágrafo Oitavo do Artigo 25 do presente **REGULAMENTO**.

II. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** do **FUNDO**, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo dos poderes delegados ao **GESTOR** no presente **REGULAMENTO**;

III. receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao **FUNDO**;

IV. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, que poderão ser arcadas pelo próprio **FUNDO** ou por meio de taxa de distribuição primária;

V. disponibilizar anualmente aos **COTISTAS** documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de **COTAS** de sua propriedade e respectivo valor;

VI. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o **ADMINISTRADOR** e o **FUNDO**;

VII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;

IX. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da **INSTRUÇÃO CVM 472** e neste **REGULAMENTO**;

X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XI. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos **ATIVOS** do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. nos termos do Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, caso o **FUNDO** venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos casos excepcionais previstos no referido dispositivo, o **ADMINISTRADOR** deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;

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

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR;**

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

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

XIV. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista **REGULAMENTO**, mediante prévia e expressa recomendação do **GESTOR.**

Parágrafo Primeiro. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

I. estipule que somente as ordens emitidas pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **FUNDO**; e

III. estipule com clareza o preço dos serviços.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 1 de setembro de 2008, na Circular n.º 3.461, de 24 de junho de 2009 do **BACEN** e na Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de "lavagem de dinheiro", ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a **COTISTAS** condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste Parágrafo por parte do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** serão suportadas pelos próprios **COTISTAS** condenados.

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** poderá praticar e executar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, sem prévia anuência dos **COTISTAS**, nos termos do Artigo 15, II, "a" e "b" da **INSTRUÇÃO CVM 472** e sem prejuízo das atribuições do **GESTOR,** conforme disposto neste **REGULAMENTO**:

(a) aquisição de **ATIVOS**, para integrar ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**;

(b) negociação de qualquer contrato relacionado aos **ATIVOS** do **FUNDO**; e

(c) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisições dos **ATIVOS** que integrem ou que integrarão o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com este **REGULAMENTO** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** do **FUNDO**, se aplicável, em nome do **FUNDO**, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do **FUNDO**:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos **COTISTAS** sob qualquer modalidade;

III. contrair ou efetuar empréstimo;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;

V. aplicar no exterior recursos captados no País;

VI. aplicar recursos na aquisição de **COTAS** do próprio **FUNDO**;

VII. vender à prestação as **COTAS** do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos **COTISTAS** do **FUNDO**;

IX. sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO** e na **INSTRUÇÃO CVM** 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e **COTISTAS** que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, se houver;

X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472**;

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

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do **BACEN** e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo **BACEN** ou pela **CVM** ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Sexto. A vedação prevista no inciso X do Parágrafo Quarto não impede que o **FUNDO** venha a receber, nas hipóteses excepcionais previstas neste **REGULAMENTO**, imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei n° 8.668/93, o proprietário fiduciário de bens imóveis que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO**, administrando e

dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO**, ou, ainda, conforme as determinações da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Oitavo. O **ADMINISTRADOR** tem amplos e gerais poderes para, em nome do **FUNDO**, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Nono. O **FUNDO** poderá contratar instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as **COTAS** do **FUNDO**, a partir do momento que essas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela **B3** ou outra instituição autorizada pela **CVM,** sendo certo que é vedado ao **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** e consultor especializado, caso venha a ser contratado, o exercício da função de formador de mercado para as **COTAS** do Fundo, nos termos do artigo 31-A da INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 8º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do **FUNDO**, no limite de suas respectivas competências, decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, deste **REGULAMENTO**, da deliberação ou de determinação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 9º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos **COTISTAS** e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO VI
DA GESTÃO DO FUNDO

Artigo 10. A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários que o **FUNDO** eventualmente venha a deter, nos termos do Artigo 4º, parágrafo terceiro acima, compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO,** sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos imóveis**.**

Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, a gestão da carteira de valores mobiliários do **FUNDO**, composta pelos **ATIVOS-ALVO** e pelos **OUTROS ATIVOS**, é exercida pelo **GESTOR**, que participará da análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** e dos **OUTROS ATIVOS**, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste **REGULAMENTO**.

Artigo 11. A competência para gerir a carteira do **FUNDO**, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do **FUNDO**, cabe exclusivamente ao **GESTOR**, sem prejuízo dos poderes de representação do **FUNDO** que cabem ao **ADMINISTRADOR** e das demais disposições do **REGULAMENTO**.

Parágrafo Primeiro. O **GESTOR** do **FUNDO** adota Política de Exercício de Direito de Voto (**"POLÍTICA DE VOTO"**) em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO** (a versão integral da Política de Voto foi registrada na ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do GESTOR, qual seja http://www.capitania.net), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo **GESTOR** do **FUNDO** em assembleias relativas aos **ATIVOS-ALVO**.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Segundo. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do **GESTOR** são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do **GESTOR** no melhor interesse dos **COTISTAS** do **FUNDO**, o procedimento que o **GESTOR** deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos **COTISTAS** do **FUNDO**.

Artigo 12. Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é de responsabilidade do **GESTOR:**

I. proceder à análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**;

II. realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos **ATIVOS-ALVO**;

III. supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** descrita neste **REGULAMENTO**;

IV. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste **REGULAMENTO**, que deverão passar pelo crivo da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**; e

V. propor a convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**;

Parágrafo Primeiro. O **GESTOR** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**, do mercado imobiliário em geral e de potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO.**

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo dos **ENCARGOS**, o **GESTOR** poderá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a contratação, pelo **FUNDO**, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e do Inciso II do Artigo 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**:

I. Auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de **ATIVOS-ALVO** objeto do **FUNDO**;

II. Avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**;

III. Prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos **ATIVOS-ALVO** e/ou para proteger os interesses do **FUNDO**; e

IV. Auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos **ATIVOS-ALVO** inadimplidos.

CAPÍTULO VII
CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 13. A custódia dos **ATIVOS** será exercida pelo **CUSTODIANTE,** o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela **CVM**.

Parágrafo Segundo. A controladoria dos **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **AGENTE DE CONTROLADORIA.**

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com o serviço de auditoria, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente pela contratação de emprega de auditoria independente de primeira linha, registrada na **CVM**, desde que aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo **FUNDO**.

Artigo 14. A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **DISTRIBUIDOR** e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela **CVM** a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo **DISTRIBUIDOR** para a distribuição de **COTAS** do **FUNDO**.

CAPÍTULO VIII
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO

Artigo 15. O **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** do **FUNDO** deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos **COTISTAS** com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da renúncia, ou destituição por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia do *caput*, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

I. convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos **COTISTAS**, a **ASSEMBLEIA GERAL** para eleger seu substituto ou o substituto do **GESTOR**, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e

II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Segundo. É facultado aos **COTISTAS** que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas do **FUNDO**, a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo **BACEN**, convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**, no prazo de 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS**, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

Parágrafo Quarto. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no Inciso II do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Quinto. Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a **ASSEMBLEIA GERAL** deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à **ASSEMBLEIA GERAL**, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. Se a **ASSEMBLEIA GERAL** não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) **DIAS ÚTEIS** contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, o **BACEN** nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** 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 do **FUNDO**, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Oitavo. Na hipótese de destituição ou substituição do **GESTOR**, sem **JUSTA CAUSA**, permanecerá o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao **GESTOR** (1) da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** e da **TAXA DE PERFORMANCE** vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem **JUSTA CAUSA**; e (2) da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** vigente à época de sua destituição/substituição ou renúncia, conforme o caso, nos termos do **CONTRATO DE GESTÃO**, durante os 12 (doze) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição ou renúncia (conforme aplicável), e até que tal taxa tenha sido integralmente paga ao **GESTOR**, não haverá quaisquer pagamentos a serem realizados pelo **FUNDO** ao novo gestor a título de **TAXA de ADMINISTRAÇÃO** no período ora previsto.

Parágrafo nono. Não será devida nenhuma indenização ao **GESTOR** no caso de destituição por **JUSTA CAUSA**, independentemente do quórum de aprovação na **ASSEMBLEIA GERAL** que deliberar pela destituição, ficando o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao **GESTOR** da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** e da **TAXA DE PERFORMANCE** vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição por **JUSTA CAUSA**.

Artigo 16. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO IX
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 17. O **FUNDO** pagará **pelos** serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração e gestão uma taxa de administração total calculada sobre **a BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, conforme tabela abaixo:

Base de Cálculo da Taxa de Administração	Taxa de Administração

Até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) ao ano
Entre R$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo) e R$ 1.499.999.999,99 (um bilhão e quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos)	0,8750% (oito mil oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano
Acima de R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais)	0,87% (oitenta e sete centésimos por cento) ao ano

Parágrafo Primeiro. Os recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será utilizados da seguinte forma:

(i) Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e tesouraria, o **FUNDO** pagará ao **ADMINISTRADOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, remuneração equivalente aos percentuais constantes da tabela abaixo calculados sobre a **BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**:

Base de Cálculo da Taxa de Administração	**Taxa de Administração**
Até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	0,13% (treze centésimos por cento) ao ano
Entre R$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo) e R$ 1.499.999.999,99 (um bilhão e quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos)	0,1250% (mil duzentos e cinquenta décimos de milésimo) ao ano
Acima de R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais)	0,120% (cento e vinte milésimos) ao ano

(ii) Pelos serviços de escrituração das **COTAS** do **FUNDO**, o **FUNDO** pagará ao **ESCRITURADOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, um valor mínimo mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais), apurado conforme tabela abaixo:

Número de COTISTAS	**Valor por COTISTAS**

Até 2.000	R$ 1,15
Entre 2.001 e 10.000	R$ 0,85
Entre 10.001 e 50.000	R$ 0,30
Acima de 50.001	R$ 0,10

Os valores acima serão acrescidos de:

I- Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R$ 5,00 por evento, nos casos em que as **COTAS** forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa)

II- Cadastro de **COTISTAS** no sistema de escrituração, custo unitário de R$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as **COTAS** forem escriturais;

III- Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R$ 1,00, acrescido de custos de postagens.

(iii) Será devido ao **ADMINISTRADOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, uma remuneração devida a título de taxa de administração inicial em valor correspondente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira Taxa de Administração, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida ao **ADMINISTRADOR**, por ser um valor de pagamento único; e

(iv) pelos serviços de gestão, será devido ao **GESTOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, o valor equivalente à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** total indicada no caput do Artigo 17 acima subtraída pelos valores indicados nos itens (i) à (iii) acima.

Parágrafo Quinto. A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será provisionada diariamente com base no **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **DIA ÚTIL** imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) **DIAS ÚTEIS** e paga mensalmente até o 5º (quinto) **DIA ÚTIL** do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo Sexto. O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida.

Artigo 18. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item (iv) do Artigo 17, o **GESTOR** fará jus a uma **TAXA DE PERFORMANCE**, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 (quinze), diretamente pelo FUNDO ao **GESTOR**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de **COTAS**. A **TAXA DE PERFORMANCE** será calculada da seguinte forma:

$$\textbf{VT Performance} = 0{,}15 \times [(\text{Resultado}_{m-1}) - (\text{PL Base} * (1+\text{Benchmark}_x^{m-1}))]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Benchmark$_x^{m-1)}$: Variação entre mês de integralização de **COTAS** de uma emissão do **FUNDO**, ou mês de pagamento da última **TAXA DE PERFORMANCE** apurada, e mês anterior ao da provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** do equivalente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) **DIAS ÚTEIS**, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível na página na internet (www.b3.com.br). Essa taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os **COTISTAS**;

PL Base = Valor da integralização de **COTAS** do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da Oferta, no caso do primeiro período de apuração da **TAXA DE PERFORMANCE** década emissão de **COTAS**, ou **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil da última cobrança da **TAXA DE PERFORMANCE** efetuada, considerando como provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** o efetivo valor cobrado, para os períodos de apuração subsequentes.

Resultado = Conforme fórmula abaixo:

$$Resultados_{m-1} = \{[(PL\ Contábil_{m-1}) + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1})]$$

Onde:

Distribuições Corrigidas$_{m-1}$: $\sum_{i=x}^{m-1} Rendimentos_i * (1 + Benchmark_i^{m-1})$

Onde:

PL Contábil$_{m-1}$: PATRIMÔNIO LÍQUIDO mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da **TAXA DE PERFORMANCE**) excluindo a provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** do período atual, mas sem excluir a provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** parcelada do período anterior, caso tenha sido parcelado o seu pagamento;

Rendimentos$_i$: rendimentos a distribuir do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i: mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1: mês anterior ao da provisão da **TAXA DE PERFORMANCE**;

X: mês de integralização de Cotas de uma emissão do FUNDO ou mês de pagamento da última **TAXA DE PERFORMANCE** apurada.

Parágrafo Primeiro. As datas de apuração da **TAXA DE PERFORMANCE** corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

Parágrafo Segundo. Para o primeiro período de provisionamento da **TAXA DE PERFORMANCE** o PL $Contábil_{m-1}$ será o valor da integralização de **COTAS** do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da Oferta.

Parágrafo Terceiro. Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos **COTISTAS**, a título de integralização de **COTAS** do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de 21 resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

Parágrafo Quarto. Caso sejam realizadas novas emissões de **COTAS** posteriormente à primeira emissão: (i) a **TAXA DE PERFORMANCE** será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de **COTAS**, respeitando o Parágrafo Terceiro acima; 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; e (iii) após a cobrança da **TAXA DE PERFORMANCE** em determinado período, o PL Base de todas as tranches serão atualizados para o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil utilizado na última cobrança de **TAXA DE PERFORMANCE** efetuada.

Parágrafo Quinto. A **TAXA DE PERFORMANCE** será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos **COTISTAS** a título de amortização ou de rendimentos.

Parágrafo Sexto. O **GESTOR** poderá determinar que o efetivo recebimento da **TAXA DE PERFORMANCE** seja realizado de forma parcelada e/ou diferida, ao longo de determinado período a ser devidamente informado ao **ADMINISTRADOR**.

Artigo 19. O **FUNDO** não possui taxa ingresso e taxa de saída.

CAPÍTULO X
DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 20. O objetivo e a Política de Investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e os **COTISTAS** assumem os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, conforme o disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 5º acima.

Parágrafo Primeiro – A rentabilidade das **COTAS** não coincide com a rentabilidade dos **ATIVOS** que compõem

a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo – As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do **DISTRIBUIDOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do **CUSTODIANTE**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Parágrafo Terceiro – O **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR, o DISTRIBUIDOR**, o **CUSTODIANTE** e/ou **ESCRITURADOR** e o **AGENTE DE CONTROLADORIA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de **COTAS** com valor reduzido, sem prejuízo do disposto no Artigo 8º acima.

Artigo 21. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os **COTISTAS** estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, devendo os **COTISTAS** e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

CAPÍTULO XI
DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 22. O **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do **FUNDO**, inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.

Artigo 23. **Apuração das Demonstrações Financeiras.** As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

Parágrafo Primeiro. Os **ATIVOS** serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os **ATIVOS** cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

Parágrafo Segundo. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA,

Parágrafo Terceiro. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;

b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado ("PIC").

c) Os demais ativos ou direitos objeto do **FUNDO** que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 24. Provisionamento. Caso o **GESTOR** identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, este deverá imediatamente informar ao **ADMINISTRADOR**, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do **FUNDO** devem ser estimadas pelo **ADMINISTRADOR** com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

CAPÍTULO XII
DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

Artigo 25. As **COTAS** do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** e serão nominativas e escriturais.

Parágrafo Primeiro. A escrituração das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **ESCRITURADOR**, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das **COTAS** e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. As **COTAS** do **FUNDO** conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada **COTA** corresponde a 1 (um) voto nas **ASSEMBLEIAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro. O valor patrimonial das **COTAS** após o início do funcionamento do **FUNDO** será o resultado da divisão do valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** calculado conforme o Artigo 22, acima, pelo número de **COTAS** emitidas.

Parágrafo Quarto. O **COTISTA** do **FUNDO** (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das **COTAS** que subscrever.

Parágrafo Quinto. De acordo com o disposto no Artigo 2°, da Lei n° 8.668/93 e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, não é permitido o resgate de **COTAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. As **COTAS** serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado por meio do Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as **COTAS** custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

Parágrafo Sétimo. Depois de as **COTAS** estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das **COTAS** poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste **REGULAMENTO**, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das **COTAS** do Fundo neste mercado.

Parágrafo Oitavo. Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da Primeira Emissão (“**Prazo para Migração**”), o **ADMINISTRADOR**, observando a recomendação do **GESTOR**, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as **COTAS** estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da **ASSEMBLEIA GERAL**, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela **CVM**. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do **PRAZO PARA MIGRAÇÃO**, o **FUNDO** deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas **COTAS** observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do **FUNDO**, observado os procedimentos descritos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Nono. A efetivação de quaisquer negociações de **COTAS** do **FUNDO** estará sujeita à verificação, pelo **ADMINISTRADOR**, do cumprimento pelos novos **COTISTAS** de requisitos de *Suitability, Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela **CVM**, pelo **BACEN** e pelo próprio **ADMINISTRADOR**. Caso a transferência de **COTAS** não seja aprovada pelo **ADMINISTRADOR** e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao **FUNDO** a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o **COTISTA** vier a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das **COTAS** que ainda não sejam **COTISTAS** deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao

ADMINISTRADOR dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos **COTISTAS**, sendo certo que na transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no **REGULAMENTO** e na regulamentação aplicável; (ii) informar o preço de aquisição das **COTAS** adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das **COTAS** adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais **COTAS** ser coniderado zero para fins de tributação

Parágrafo Dez. Observado que o **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO**, conforme descrito na Política de Investimento acima, o percentual máximo do total das **COTAS** emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, podendo o **ADMINISTRADOR** recusar tal operação.

Parágrafo Onze. Fica vedada a negociação de fração de Cotas**.**

CAPÍTULO XIII
DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 26. A **PRIMEIRA EMISSÃO** será no montante de, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de **COTAS**, com valor inicial de R$ 10,00 (dez reais) por **COTA**, sendo, portanto, o valor da **PRIMEIRA EMISSÃO** será equivalente a, inicialmente, até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Não serão admitidas **COTAS** fracionárias.

Parágrafo Primeiro. Nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de **COTAS** inicialmente emitida poderá, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, em comum acordo com o **DISTRIBUIDOR**, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de **COTAS** inicialmente ofertada.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, condicionado à subscrição do **MONTANTE MÍNIMO** de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá solicitar ao **DISTRIBUIDOR** o encerramento da distribuição de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.

Parágrafo Terceiro. A distribuição das **COTAS** da Primeira Emissão do Fundo será realizada por meio de oferta pública registrada na **CVM** sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos do Artigo 28 da Resolução CVM 160.

Parágrafo Quarto. Exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, as **COTAS** serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo Quinto. Quando de seu ingresso no **FUNDO** no mercado primário, cada **COTISTA** deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo **ADMINISTRADOR**, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste **REGULAMENTO**, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada **COTISTA** informar ao **ADMINISTRADOR** a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 27. Não há restrições quanto ao limite de propriedade de **COTAS** do **FUNDO** por um único **COTISTA**.

Artigo 28. As **COTA**S do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de **COTAS**, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. O período de distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** de **COTAS** será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação do anúncio de início da **PRIMEIRA EMISSÃO**. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do **GESTOR** após a subscrição do **MONTANTE MÍNIMO**. Neste caso, o **ADMINISTRADOR** cancelará o saldo de **COTAS** não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento.

Parágrafo Segundo. Caso não sejam colocadas **COTAS** suficientes para a constituição do **MONTANTE MÍNIMO** do **FUNDO** na **PRIMEIRA EMISSÃO** durante o período de distribuição, o **ADMINISTRADOR** deverá, imediatamente:

I. Dividir os recursos recebidos entre os subscritores de **COTAS** do **FUNDO**, nas proporções das **COTAS** integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, observado o disposto no §3º do Artigo 11 da **INSTRUÇÃO CVM 472**; e

II. Proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento à **CVM** o comprovante da divisão a que se refere o inciso I, acima.

Parágrafo Terceiro. A cada emissão de novas **COTAS**, após a **PRIMEIRA EMISSÃO**, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério do **ADMINISTRADOR** em conjunto com o **GESTOR**, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das **COTAS** no ato da subscrição primária das **COTAS**.

CAPÍTULO XIV
DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

Artigo 29. Após a **PRIMEIRA EMISSÃO** e o início do funcionamento do **FUNDO**, e sem que seja necessária a alteração deste **REGULAMENTO**, o **ADMINISTRADOR** poderá realizar a emissão de novas **COTAS**, em diferentes emissões e séries, **(i)** em valor equivalente a até R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** e mediante proposta do **GESTOR**, desde que observadas as características constantes no Artigo 30, abaixo.; ou **(ii)** sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada nova **COTA** deverá ser aprovado em **ASSEMBLEIA GERAL** ou mediante ato do **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das **COTAS**, representado pelo quociente entre o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil atualizado do **FUNDO** e o número de **COTAS** já emitidas em data a ser fixada na ata de **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR**, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das **COTAS** já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

Parágrafo Segundo. O ato de subscrição de **COTAS** do **FUNDO**, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do **FUNDO** ao teor deste **REGULAMENTO.**

Artigo 30. Na emissão de novas **COTAS**, o ato que deliberar pela nova emissão de **COTAS** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das **COTAS** e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que, será assegurado aos **COTISTAS** do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de **COTAS** no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do item (i) do Artigo 29 acima, na proporção da quantidade de **COTAS** que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de **COTAS**, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os **COTISTAS** poderão ceder seu direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do **ESCRITURADOR** das **COTAS**. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a emissão de novas **COTAS**. O direito de preferência referido neste Artigo deverá ser exercido pelo **COTISTA** em prazo não inferior a 2 (dois) **DIAS ÚTEIS** contados da data a ser previamente informada aos **COTISTAS**, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XVII abaixo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo **ESCRITURADOR** ou na **B3**, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

CAPÍTULO XV
DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 31. O **FUNDO** poderá amortizar, a critério do **GESTOR**, em comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, suas **COTAS** total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente **REGULAMENTO**.

Artigo 32. O **FUNDO** será liquidado por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL** especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste **REGULAMENTO** .

Parágrafo Único. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em **ASSEMBLEIA GERAL**:

(a) caso o **FUNDO** passe a ter **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a **ASSEMBLEIA GERAL** convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;

(c) ocorrência de **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**; e

(d) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração.

Artigo 33. Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos **ATIVOS** do **FUNDO** será dividido proporcionalmente entre os **COTISTAS** de acordo com a quantidade e valor de suas **COTAS** em relação ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do **FUNDO**.

Artigo 34. Os valores calculados nos termos do Artigo anterior serão pagos aos **COTISTAS** em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO XVI
DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 35. O **FUNDO** deverá distribuir a seus **COTISTAS**, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos **COTISTAS**, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) **DIA ÚTIL** do mês

subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) **DIAS ÚTEIS** dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**.

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

Parágrafo Segundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os titulares de **COTAS** do **FUNDO** no fechamento do **DIA ÚTIL** anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo **ESCRITURADOR**.

Parágrafo Terceiro. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) **ATIVO(S**), 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 aos Ativos Imobiliários do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quarto. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos **COTISTAS** as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVII
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 36. 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 **INSTRUÇÃO CVM 472.**

Artigo 37. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as **COTAS** do FUNDO sejam admitidas à negociação e à **CVM**, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

Artigo 38. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 39. Para fins do disposto neste **REGULAMENTO** e mediante a devida autorização do **COTISTA** para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os **COTISTAS**, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XVIII
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 40. Compete privativamente à **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** do **FUNDO** deliberar sobre as seguintes matérias:

I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

II. a alteração do **REGULAMENTO**, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

III. a destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** do **FUNDO**, bem como a escolha de seus substitutos;

IV. a emissão de novas **COTAS** do **FUNDO**, exceto se emitido no âmbito do **CAPITAL AUTORIZADO**;

V. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;

VI. a dissolução e a liquidação do **FUNDO**, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25;

VII. a alteração do mercado em que as **COTAS** são admitidas à negociação, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25;

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de **COTAS**, na hipótese deste **REGULAMENTO** vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de **COTAS** em condições diversas daquelas especificadas no Artigo 26, parágrafo quarto, acima;

IX. a eleição e destituição de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, conforme disposto no Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

XI. alteração do prazo de duração do Fundo, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25; e

XII. alteração da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

Parágrafo Primeiro. Anualmente, a **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR** até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo. O **REGULAMENTO** pode ser alterado, independentemente da **ASSEMBLEIA GERAL**, sempre que tal alteração:

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

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

III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos **COTISTAS**, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. A alteração referida no inciso III do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos **COTISTAS**.

Parágrafo Quinto. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem necessidade de prévia aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, substituir o atual **GESTOR** do **FUNDO** por outro gestor, desde que tal novo gestor pertença ao **GRUPO CAPITÂNIA**, observado que, caso ocorra tal alteração, o **FUNDO** deverá publicar fato relevante informando a referida alteração.

Artigo 41. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. A **ASSEMBLEIA GERAL** também pode ser convocada diretamente por **COTISTAS** que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas ou pelo **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, observados os requisitos estabelecidos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa dos **COTISTAS** deve ser dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** às expensas dos requerentes, salvo se a **ASSEMBLEIA GERAL** assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro. A convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR** e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quarto. A convocação de **ASSEMBLEIA GERAL** deve 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.

Parágrafo Quinto. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Sexto. A primeira convocação das **ASSEMBLEIAS GERAIS** deverá ocorrer:

I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias; e

II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** extraordinárias.

Parágrafo Sétimo. Por ocasião da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das **COTAS** emitidas 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 GERAL**, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Oitavo. O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 42, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

Parágrafo Nono. O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Dez. A presença da totalidade dos **COTISTAS** supre a falta de convocação.

Artigo 42. O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em **ASSEMBLEIAS GERAIS**:

I. em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

Parágrafo Primeiro. Nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da **INSTRUÇÃO CVM 472**, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI, **INSTRUÇÃO CVM 472** deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo. Sempre que a **ASSEMBLEIA GERAL** for convocada para eleger **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, as informações de que trata o caput incluem:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 52; e

II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Terceiro. Caso **COTISTAS** ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 41, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do *caput*, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 41, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 43. A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de **COTISTAS**.

Artigo 44. As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** serão tomadas por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada **COTA** 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, X e XII do Artigo 40 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou

II. metade, no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de **COTISTAS** indicados no registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 45. Somente poderão votar na **ASSEMBLEIA GERAL** os **COTISTAS** inscritos no registro de **COTISTAS** na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro. Os **COTISTAS** também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o dia anterior à data da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 46. Sem prejuízo das demais disposições deste **REGULAMENTO**, a critério do **ADMINISTRADOR**, os **COTISTAS** poderão participar da **ASSEMBLEIA GERAL** por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital "click through", hipótese em que os **COTISTAS** participantes deverão, no mesmo dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

Artigo 47. As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos **COTISTAS**, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 41 e 42 deste **REGULAMENTO** e Artigo 41, incisos I e II, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos **COTISTAS**, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os **COTISTAS** deverão responder à consulta ao **ADMINISTRADOR (i)** no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** extraordinária; e **(ii)** no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo poderá ser ampliado pelo **ADMINISTRADOR**, de comum acordo com o **GESTOR**, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os **COTISTAS**, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considera como abstenção por parte dos **COTISTAS.**

Parágrafo Segundo. Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os **COTISTAS** que se manifestaram nos termos da consulta formal.

Parágrafo Terceiro. O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de **ASSEMBLEIA GERAL**, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 48. O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. facultar que o **COTISTA** exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. 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**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput*.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, em nome do **COTISTA** solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo **COTISTA** solicitante, em até 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS** da solicitação.

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, o **ADMINISTRADOR** pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os **COTISTAS** solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **ADMINISTRADOR**:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;

II. cobrar pelo fornecimento da relação de **COTISTAS**; e

III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Quinto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de **COTISTAS** serão arcados pelo **FUNDO**.

Artigo 49. O **COTISTA** deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Não podem votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**:

I. o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;

II. os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;

III. empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. o **COTISTA**, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. o **COTISTA** cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando:

I. os únicos **COTISTAS** do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;

II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais **COTISTAS**, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III. se aplicável, todos os subscritores de **COTAS** forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de **COTAS**, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do Artigo 12 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 50. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, ou entre o **FUNDO** e o **GESTOR** dependem de aprovação prévia, específica e informada da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observado o disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472**.

CAPÍTULO XIX
DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS

Artigo 51. A **ASSEMBLEIA GERAL** pode eleger até 3 (três) **REPRESENTANTES DE COTISTAS** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. A eleição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** pode ser aprovada pela maioria dos **COTISTAS** presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** é indelegável.

Artigo 52. Somente pode exercer as funções de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser **COTISTA**;

II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

IV. não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela **CVM**.

Parágrafo Único. Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 53. Compete aos **REPRESENTANTE DE COTISTAS** exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à **ASSEMBLEIA GERAL**, relativas à emissão de novas **COTAS**, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à **ASSEMBLEIA GERAL**, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de **COTAS** detida por cada um dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput*.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro. Os pareceres e opiniões dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 54. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem comparecer às **ASSEMBLEIAS GERAIS** e responder aos pedidos de informações formulados pelos **COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem ser apresentados e lidos na **ASSEMBLEIA GERAL**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 55. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do Artigo 33 da **INSTRUÇÃO CVM 472**. devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos **COTISTAS** e transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de **REPRESENTANTES DE COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XX
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 56. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada do **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 57. As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela **CVM** e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na **CVM** e aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas, conforme descrito no Parágrafo Segundo do Artigo 13 deste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos **ATIVOS** em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

CAPÍTULO XXI
DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 58. Constituirão encargos do **FUNDO**, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

I. a **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** e a **TAXA DE PERFORMANCE** prevista neste **REGULAMENTO**;

II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, inclusive comunicações aos **COTISTAS** previstas no **REGULAMENTO** ou na legislação aplicável;

IV. gastos de distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como no respectivo registro para negociação;

V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Parágrafo Segundo do Artigo 12 deste **REGULAMENTO**;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de **ASSEMBLEIA GERAL**, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na constituição e registro do **FUNDO** perante **CVM**;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o **FUNDO** seja **COTISTA**, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, nos termos do Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como encargos do **FUNDO** devem correr por conta do **ADMINISTRADOR.**

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** deverá ressarcir o **ADMINISTRADOR** caso este realize o pagamento de algum dos Encargos do **FUNDO**, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro. As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO** serão pagas pelo **GESTOR** e reembolsadas pelo **FUNDO**. Serão consideradas como despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**: (i) taxa em função do registro na **CVM**; (ii) taxa de registro na B3; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do **FUNDO**; e (iv) taxa de serviços da B3; e (iv) despesas de registro em cartório. O **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição primária dos investidores em novas emissão de **COTAS**.

CAPÍTULO XXII
DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 59. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer **COTISTA**, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento) conforme legislação vigente.

Parágrafo Primeiro. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o **COTISTA** pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

I. o **FUNDO** possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) **COTISTAS**;
II. o **COTISTA** pessoa natural, individualmente, não possua participação em **COTAS** do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de **COTAS** emitidas do **FUNDO**, ou não seja detentor de **COTAS** que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período; e
III. as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir **COTAS** deste **FUNDO** no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido parágrafo.

Artigo 60. Nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do **FUNDO** em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Primeiro. Caso o tratamento tributário do **FUNDO** sofra alterações, o **ADMINISTRADOR** comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo Segundo. Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR**, no sentido de manter o **FUNDO** com as características previstas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro do Artigo 59, acima; já quanto ao inciso III, o **ADMINISTRADOR** manterá as **COTAS** registradas para negociação secundária exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado.

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus **COTISTAS** ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, sendo que em caso de alterações que impactem a tributação do **FUNDO**, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** envidarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os **COTISTAS** informados a respeito de tais medidas.

CAPÍTULO XXIII
DO FORO

Artigo 61. Fica eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste **REGULAMENTO**.

São Paulo, 30 de maio de 2023.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2E7848B1B3E54876B8D45421992CC29F
Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Regulamento + IPA (Exigências DSEC e B3) - FII Capitania CETIPADO - TCM...
Source Envelope:
Document Pages: 47
Signatures: 2
Certificate Pages: 4
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Disabled
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)

Envelope Originator:
Marina Wainrober
201 Bishopsgate
London, . EC2M3AF
MWainrober@mayerbrown.com
IP Address: 179.190.23.250

Record Tracking

Status: Original
5/30/2023 5:16:55 PM
Holder: Marina Wainrober
MWainrober@mayerbrown.com
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Jonatas Cavalcante jonatas.cavalcante@xpi.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 5/30/2023 5:20:15 PM ID: 3c756748-1e3b-4b76-9c4e-4eaf4bb23d91	DocuSigned by: Jonatas Cavalcante 0CC8D303374B45C... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.92.67.114	Sent: 5/30/2023 5:19:15 PM Viewed: 5/30/2023 5:20:15 PM Signed: 5/30/2023 5:20:42 PM
Renata Rugna Vaqueiro renata.vaqueiro@xpi.com.br Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 5/30/2023 5:34:32 PM ID: f171fa32-4ec2-4c0c-871f-7ff4809efc9b	DocuSigned by: Renata Rugna Vaqueiro FDF7ECA4205A4D2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.127.102	Sent: 5/30/2023 5:19:16 PM Resent: 5/30/2023 5:34:15 PM Viewed: 5/30/2023 5:34:32 PM Signed: 5/30/2023 5:34:54 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Anna Carolina Rico de Lima arico@mayerbrown.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/30/2023 5:19:17 PM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/30/2023 5:19:17 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/30/2023 5:34:32 PM
Signing Complete	Security Checked	5/30/2023 5:34:54 PM
Completed	Security Checked	5/30/2023 5:34:54 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

SCHEDULE 1
ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's terms and conditions are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its Privacy Policy. DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (**"CNPJ"**) sob o nº 02.332.886/0001-04, 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 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**"ADMINISTRADOR"**), na qualidade de instituição administradora do **CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 50.143.549/0001-03 (**"FUNDO"**),

CONSIDERANDO:

(i) que até a presente data o Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas;

RESOLVE:

(i) alterar a denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como "**CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**".

Considerando o disposto acima, o Regulamento passa a vigorar na forma do documento constante do Anexo A ao presente instrumento.

São Paulo, 12 de junho de 2023.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Jonatas Victor Marques Cavalcante
Assinado por: JONATAS VICTOR MARQUES CAVALCANTE:42527222846
CPF: 42527222846
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 12/06/2023 11:20:52 BRT
ICP Brasil

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Renata Rugna Vaquerico
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO:40593610890
CPF: 40593610890
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 12/06/2023 11:18:47 BRT
ICP Brasil

Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

ANEXO A

REGULAMENTO DO
CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

DEFINIÇÕES

"ADMINISTRADOR":	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 10.460, de 26 de junho de 2009.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"AGENTE DE CONTROLADORIA":	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar os serviços de controladoria dos **ATIVOS** do **FUNDO**.
"ASSEMBLEIA GERAL":	Assembleia Geral dos **COTISTAS** conforme Capítulo XVIII deste **REGULAMENTO**.
"ATIVOS-ALVO":	Ativos financeiros de origem imobiliária determinados no Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, tais como, mas não limitado a, (i) CRI; (ii) cotas de FII; (iii) LCI; e (iv) LH.
"ATIVOS":	Em conjunto os **ATIVOS-ALVO** e os **OUTROS ATIVOS**.
"BACEN":	Banco Central do Brasil.
"BALCÃO B3":	Mercado de balcão da B3.
"BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO":	(a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, **ou** (b) 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 pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

	fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
"B3":	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
"CNPJ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"CAPITAL AUTORIZADO":	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, sem a necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, nos termos do presente Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
"COTAS":	Frações ideais do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** que serão nominativas e escriturais.
"COTISTA" ou **"COTISTAS":**	Titular da **COTA** ou os titulares das **COTAS** do Fundo, quando referidos em conjunto.
"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
"CÓDIGO ANBIMA":	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
"CONTRATO DE GESTÃO":	Contrato de gestão celebrado entre o **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, e o **GESTOR**.
"CUSTODIANTE":	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a custódia dos **ATIVOS** do **FUNDO**.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"DIA ÚTIL":	Qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste **REGULAMENTO** não sejam **DIA ÚTIL**, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o **DIA ÚTIL** imediatamente seguinte.

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

"DISTRIBUIDOR":	O próprio **ADMINISTRADOR** ou instituição contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a distribuição das **COTAS** do **FUNDO**.
"ENCARGOS":	Despesas que constituem encargos do **FUNDO**, nos termos do Capítulo XXI deste **REGULAMENTO**.
"ESCRITURADOR":	Instituição devidamente habilitada contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a escrituração das **COTAS**.
"FATORES DE RISCO":	Fatores de risco relacionados ao **FUNDO** nos termos do Capítulo X deste **REGULAMENTO**.
"FII":	Fundo de investimento imobiliário.
"FUNDO":	Este **CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.
"GESTOR":	**CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021.
"GRUPO CAPITÂNIA":	Significam as sociedades que estejam sob controle direto ou indireto do **GESTOR**, sendo que "controle" tem o significado estabelecido no Artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"INSTRUÇÃO CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
"INSTRUÇÃO CVM 555":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
"JUSTA CAUSA":	(a) conforme determinado por sentença arbitral, sentença judicial ou administrativas, contra a qual o efeito suspensivo não tenha sido obtido ou medida com efeito similar, a prática ou constatação dos

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

	seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das suas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste **REGULAMENTO** e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela **CVM** como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (b) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR**.
"LCI":	Letra de Crédito Imobiliário.
"LEI 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"Lei 9.613/98":	Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada
"LH":	Letra Hipotecária.
"MDA":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos.
"MONTANTE MÍNIMO":	Valor mínimo de subscrição de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para que o **FUNDO** entre em funcionamento, sendo certo que o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.
"OBJETIVO DO FUNDO":	O objetivo do **FUNDO**, qual seja, buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como **ATIVOS-ALVO**, observados os fatores de risco inerentes ao **FUNDO**.
"OUTROS ATIVOS":	Ativos adquiridos pelo **FUNDO** que não sejam aqueles elencados nos **ATIVOS-ALVO**, conforme definição apresentada no Parágrafo Primeiro do artigo 5º deste **REGULAMENTO**.

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

"PATRIMÔNIO LÍQUIDO":	O patrimônio líquido do **FUNDO**, calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do **FUNDO** inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.
"PESSOAS LIGADAS":	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"POLÍTICA DE INVESTIMENTO":	A política de investimento do **FUNDO**, conforme o Capítulo IV, qual seja, a aquisição dos **ATIVOS-ALVO**, sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em **OUTROS ATIVOS**.
"PRAZO DE MIGRAÇÃO":	Prazo máximo para a alteração do mercado de negociação das **COTAS** do **FUNDO**, conforme disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25 deste **REGULAMENTO**.
"PRIMEIRA EMISSÃO":	Primeira emissão de cotas do **FUNDO**.
"PUBLICO-ALVO":	O público-alvo do **FUNDO**, o qual é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

	que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.
"REGULAMENTO":	Este **REGULAMENTO** do **FUNDO**.
"REPRESENTANTE DE COTISTAS":	O representante de **COTISTAS** eleitos nos termos do artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472.**
"RESOLUÇÃO CVM 160":	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"RESOLUÇÃO CVM 175":	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"SEMESTRE CIVIL":	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
"TAXA DE ADMINISTRAÇÃO":	Remuneração do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** conforme disposto no Artigo 17 deste **REGULAMENTO**.
"TAXA DE PERFORMANCE":	A remuneração devida pelo **FUNDO** e paga ao **GESTOR** à título de taxa de performance, conforme disposto no Artigo 18 deste **REGULAMENTO**.

CAPÍTULO I
DO FUNDO

Artigo 1º. O **CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário e, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente **REGULAMENTO**, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins do **CÓDIGO ANBIMA**, o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Artigo 2º. O **FUNDO** é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III
DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, observado o **PRAZO DE MIGRAÇÃO** e o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25 abaixo.

CAPÍTULO IV
OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 4º. O objetivo do **FUNDO** é proporcionar rentabilidade aos seus **COTISTAS** e a valorização de suas **COTAS**, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de **ATIVOS-ALVO**, e, de forma remanescente, em **OUTROS ATIVOS** e o **GESTOR** se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor, nos termos dos parágrafos quinto e sétimo abaixo, abaixo.

Parágrafo Primeiro. Na verificação de enquadramento da carteira do **FUNDO** aos limites por emissor e por modalidade de ativos financeiros descritos no Parágrafo Oitavo, abaixo, o **ADMINISTRADOR** observará o disposto nos parágrafos do Artigo 102 e do Artigo 103 da **INSTRUÇÃO CVM 555**.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o **FUNDO** detenha imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO**. Nesse sentido, caso o **FUNDO** venha a deter imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira, tais imóveis devem estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Parágrafo Terceiro. Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos **ATIVOS-ALVO** estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do **FUNDO**. Nestas hipóteses, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, conforme previsto no Artigo 105 da **INSTRUÇÃO CVM 555**, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste artigo, e concentração de risco, definidos no **REGULAMENTO** e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos **COTISTAS**.

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Parágrafo Quarto. Não obstante o Parágrafo Terceiro acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do **FUNDO** no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos **COTISTAS**, o **ADMINISTRADOR** deverá comunicar à **CVM**, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à **CVM** do reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** investido em CRI, e até 50% (cinquenta por cento) do seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** investido nos demais **ATIVOS**, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo **GESTOR** previamente a cada aquisição de **ATIVOS** pelo **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de **COTAS** do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento de cada distribuição de **COTAS**, conforme artigo 107 da **INSTRUÇÃO CVM 555**.

Parágrafo Sétimo. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o **ADMINISTRADOR** convocará **ASSEMBLEIA GERAL**, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o **GESTOR** poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma prevista no Capítulo XV, abaixo.

Parágrafo Oitavo. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quinto, acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor e modalidades de ativos financeiros previstos na **INSTRUÇÃO CVM 555**, excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de ativos financeiros referidos no Artigo 45, parágrafo sexto, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Nono. O **FUNDO** poderá realizar operações de aluguel de cotas de FII, observada a legislação vigente.

Artigo 5º. Na aquisição dos **ATIVOS-ALVO** pelo **FUNDO**, o **GESTOR** embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

Parágrafo Primeiro. A parcela do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** que não estiver investida nos **ATIVOS-ALVO** será utilizada na aquisição de **OUTROS ATIVOS**, quais sejam:

I. cotas de fundos de investimento em renda fixa, curto prazo ou referenciados DI registrados perante a **CVM**, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**;

[CLASSIFICAÇÃO: INTERNA]

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

II. títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo **BACEN**, com liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**;

III. derivativos, desde que para fins de proteção patrimonial, e que não gerem exposição superior a uma vez o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**;

IV. ações de sociedades de capital aberto listadas em mercados organizados autorizados pela CVM cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

V. certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de instituições financeiras de primeira linha;

VI. operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "II" acima; e/ou

VII. outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Segundo. Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pelo **GESTOR** e pelo **ADMINISTRADOR**, da política de investimento prevista neste **REGULAMENTO** e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer a perda do capital investido pelos **COTISTAS**, ou mesmo perdas superiores ao capital investido, situação em que (i) o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** passa a ser negativo e (ii) os **COTISTAS** respondem por eventual **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo do **FUNDO**, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

Parágrafo Terceiro. O objetivo definido neste **REGULAMENTO** não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pelo **GESTOR** e/ou pelo **ADMINISTRADOR**, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pelo **GESTOR** no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos no **FUNDO** não são garantidos pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR**, pelo **DISTRIBUIDOR** ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **FUNDO,** sem prejuízo das disposições da **INSTRUÇÃO CVM 472**: (i) aplicar no exterior recursos captados no País; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO** e (iii) realizar operações em mercados derivativos a descoberto, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**.

Parágrafo Quinto. O valor das posições do **FUNDO** em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos neste artigo, cumulativamente, em relação:

I. ao emissor do ativo subjacente; e

[CLASSIFICAÇÃO: INTERNA]

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

II. à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**.

Parágrafo Sexto. Para efeito do disposto no Parágrafo Primeiro, acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**, as posições detidas pelo Fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

Parágrafo Oitavo. O valor de aquisição dos **ATIVOS-ALVOS** ou **OUTROS ATIVOS** do **FUNDO** poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de **ATIVOS-ALVO** ou **OUTROS ATIVOS** pelo **FUNDO**, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

Parágrafo Nono. O **FUNDO** poderá adquirir **ATIVOS-ALVOS** ou **OUTROS ATIVOS** de emissão ou cujas contrapartes sejam **PESSOAS LIGADAS** ao **GESTOR** e/ou ao **ADMINISTRADOR**, desde que aprovado previamente em **ASSEMBLEIA GERAL**, na forma prevista na regulamentação aplicável.

Parágrafo Décimo. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste **REGULAMENTO**.

CAPÍTULO V
DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Artigo 6º. A atividade de administração do Fundo será exercida pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 7º. Sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472** e/ou na regulamentação aplicável que vier a substitui-la, alterá-la ou complementá-la, incluem-se entre as obrigações do **ADMINISTRADOR**:

I. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de **COTISTAS** e de transferência de **COTAS**;

b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;

[CLASSIFICAÇÃO: INTERNA]

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

c) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e

e) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**, observada a hipótese do Parágrafo Oitavo do Artigo 25 do presente **REGULAMENTO**.

II. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** do **FUNDO**, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo dos poderes delegados ao **GESTOR** no presente **REGULAMENTO**;

III. receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao **FUNDO**;

IV. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, que poderão ser arcadas pelo próprio **FUNDO** ou por meio de taxa de distribuição primária;

V. disponibilizar anualmente aos **COTISTAS** documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de **COTAS** de sua propriedade e respectivo valor;

VI. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o **ADMINISTRADOR** e o **FUNDO**;

VII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;

IX. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da **INSTRUÇÃO CVM 472** e neste **REGULAMENTO**;

X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XI. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

[CLASSIFICAÇÃO: INTERNA]

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos **ATIVOS** do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. nos termos do Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, caso o **FUNDO** venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos casos excepcionais previstos no referido dispositivo, o **ADMINISTRADOR** deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;

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

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR;**

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

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

XIV. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista **REGULAMENTO**, mediante prévia e expressa recomendação do **GESTOR.**

Parágrafo Primeiro. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

I. estipule que somente as ordens emitidas pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **FUNDO**; e

III. estipule com clareza o preço dos serviços.

[CLASSIFICAÇÃO: INTERNA]

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 1 de setembro de 2008, na Circular n.º 3.461, de 24 de junho de 2009 do **BACEN** e na Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de "lavagem de dinheiro", ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a **COTISTAS** condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste Parágrafo por parte do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** serão suportadas pelos próprios **COTISTAS** condenados.

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** poderá praticar e executar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, sem prévia anuência dos **COTISTAS**, nos termos do Artigo 15, II, "a" e "b" da **INSTRUÇÃO CVM 472** e sem prejuízo das atribuições do **GESTOR,** conforme disposto neste **REGULAMENTO**:

(a) aquisição de **ATIVOS**, para integrar ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**;

(b) negociação de qualquer contrato relacionado aos **ATIVOS** do **FUNDO**; e

(c) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisições dos **ATIVOS** que integrem ou que integrarão o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com este **REGULAMENTO** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** do **FUNDO**, se aplicável, em nome do **FUNDO**, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do **FUNDO**:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos **COTISTAS** sob qualquer modalidade;

III. contrair ou efetuar empréstimo;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;

V. aplicar no exterior recursos captados no País;

VI. aplicar recursos na aquisição de **COTAS** do próprio **FUNDO**;

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

VII. vender à prestação as **COTAS** do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos **COTISTAS** do **FUNDO**;

IX. sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO** e na **INSTRUÇÃO CVM** 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e **COTISTAS** que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, se houver;

X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472**;

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

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do **BACEN** e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo **BACEN** ou pela **CVM** ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Sexto. A vedação prevista no inciso X do Parágrafo Quarto não impede que o **FUNDO** venha a receber, nas hipóteses excepcionais previstas neste **REGULAMENTO**, imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei n° 8.668/93, o proprietário fiduciário de bens imóveis que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO**, administrando e

[CLASSIFICAÇÃO: INTERNA]

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO**, ou, ainda, conforme as determinações da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Oitavo. O **ADMINISTRADOR** tem amplos e gerais poderes para, em nome do **FUNDO**, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Nono. O **FUNDO** poderá contratar instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as **COTAS** do **FUNDO**, a partir do momento que essas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela **B3** ou outra instituição autorizada pela **CVM,** sendo certo que é vedado ao **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** e consultor especializado, caso venha a ser contratado, o exercício da função de formador de mercado para as **COTAS** do Fundo, nos termos do artigo 31-A da INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 8º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do **FUNDO**, no limite de suas respectivas competências, decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, deste **REGULAMENTO**, da deliberação ou de determinação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 9º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos **COTISTAS** e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO VI
DA GESTÃO DO FUNDO

Artigo 10. A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários que o **FUNDO** eventualmente venha a deter, nos termos do Artigo 4º, parágrafo terceiro acima, compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO,** sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos imóveis**.**

Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, a gestão da carteira de valores mobiliários do **FUNDO**, composta pelos **ATIVOS-ALVO** e pelos **OUTROS ATIVOS**, é exercida pelo **GESTOR**, que participará da análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** e dos **OUTROS ATIVOS**, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste **REGULAMENTO**.

[CLASSIFICAÇÃO: INTERNA]

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Artigo 11. A competência para gerir a carteira do **FUNDO**, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do **FUNDO**, cabe exclusivamente ao **GESTOR**, sem prejuízo dos poderes de representação do **FUNDO** que cabem ao **ADMINISTRADOR** e das demais disposições do **REGULAMENTO**.

Parágrafo Primeiro. O **GESTOR** do **FUNDO** adota Política de Exercício de Direito de Voto (**"POLÍTICA DE VOTO"**) em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO** (a versão integral da Política de Voto foi registrada na ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do GESTOR, qual seja http://www.capitania.net), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo **GESTOR** do **FUNDO** em assembleias relativas aos **ATIVOS-ALVO**.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Segundo. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do **GESTOR** são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do **GESTOR** no melhor interesse dos **COTISTAS** do **FUNDO**, o procedimento que o **GESTOR** deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos **COTISTAS** do **FUNDO**.

Artigo 12. Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é de responsabilidade do **GESTOR:**

I. proceder à análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**;

II. realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos **ATIVOS-ALVO**;

III. supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** descrita neste **REGULAMENTO**;

IV. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste **REGULAMENTO**, que deverão passar pelo crivo da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**; e

V. propor a convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**;

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Parágrafo Primeiro. O **GESTOR** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**, do mercado imobiliário em geral e de potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO.**

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo dos **ENCARGOS**, o **GESTOR** poderá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a contratação, pelo **FUNDO**, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e do Inciso II do Artigo 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**:

I. Auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de **ATIVOS-ALVO** objeto do **FUNDO**;

II. Avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**;

III. Prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos **ATIVOS-ALVO** e/ou para proteger os interesses do **FUNDO**; e

IV. Auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos **ATIVOS-ALVO** inadimplidos.

CAPÍTULO VII
CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 13. A custódia dos **ATIVOS** será exercida pelo **CUSTODIANTE,** o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela **CVM.**

Parágrafo Segundo. A controladoria dos **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **AGENTE DE CONTROLADORIA.**

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com o serviço de auditoria, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente pela contratação de emprega de auditoria independente de primeira linha, registrada na **CVM**, desde que aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo **FUNDO**.

[CLASSIFICAÇÃO: INTERNA]

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Artigo 14. A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **DISTRIBUIDOR** e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela **CVM** a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo **DISTRIBUIDOR** para a distribuição de **COTAS** do **FUNDO**.

CAPÍTULO VIII
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO

Artigo 15. O **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** do **FUNDO** deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos **COTISTAS** com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da renúncia, ou destituição por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia do *caput*, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

I. convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos **COTISTAS**, a **ASSEMBLEIA GERAL** para eleger seu substituto ou o substituto do **GESTOR**, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e

II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Segundo. É facultado aos **COTISTAS** que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas do **FUNDO**, a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo **BACEN**, convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**, no prazo de 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS**, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

Parágrafo Quarto. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no Inciso II do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Quinto. Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a **ASSEMBLEIA GERAL** deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à **ASSEMBLEIA GERAL**, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

[CLASSIFICAÇÃO: INTERNA]

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Parágrafo Sexto. Se a **ASSEMBLEIA GERAL** não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) **DIAS ÚTEIS** contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, o **BACEN** nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** 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 do **FUNDO**, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Oitavo. Na hipótese de destituição ou substituição do **GESTOR**, sem **JUSTA CAUSA**, permanecerá o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao **GESTOR** (1) da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** e da **TAXA DE PERFORMANCE** vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem **JUSTA CAUSA**; e (2) da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** vigente à época de sua destituição/substituição ou renúncia, conforme o caso, nos termos do **CONTRATO DE GESTÃO**, durante os 12 (doze) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição ou renúncia (conforme aplicável), e até que tal taxa tenha sido integralmente paga ao **GESTOR**, não haverá quaisquer pagamentos a serem realizados pelo **FUNDO** ao novo gestor a título de **TAXA de ADMINISTRAÇÃO** no período ora previsto.

Parágrafo nono. Não será devida nenhuma indenização ao **GESTOR** no caso de destituição por **JUSTA CAUSA**, independentemente do quórum de aprovação na **ASSEMBLEIA GERAL** que deliberar pela destituição, ficando o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao **GESTOR** da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** e da **TAXA DE PERFORMANCE** vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição por **JUSTA CAUSA**.

Artigo 16. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO IX
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 17. O **FUNDO** pagará **pelos** serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração e gestão uma taxa de administração total calculada sobre **a BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, conforme tabela abaixo:

Base de Cálculo da Taxa de Administração	Taxa de Administração

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) ao ano
Entre R$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo) e R$ 1.499.999.999,99 (um bilhão e quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos)	0,8750% (oito mil oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano
Acima de R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais)	0,87% (oitenta e sete centésimos por cento) ao ano

Parágrafo Primeiro. Os recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será utilizados da seguinte forma:

(i) Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e tesouraria, o **FUNDO** pagará ao **ADMINISTRADOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, remuneração equivalente aos percentuais constantes da tabela abaixo calculados sobre a **BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**:

Base de Cálculo da Taxa de Administração	**Taxa de Administração**
Até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	0,13% (treze centésimos por cento) ao ano
Entre R$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo) e R$ 1.499.999.999,99 (um bilhão e quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos)	0,1250% (mil duzentos e cinquenta décimos de milésimo) ao ano
Acima de R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais)	0,120% (cento e vinte milésimos) ao ano

(ii) Pelos serviços de escrituração das **COTAS** do **FUNDO**, o **FUNDO** pagará ao **ESCRITURADOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, um valor mínimo mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais), apurado conforme tabela abaixo:

Número de COTISTAS	**Valor por COTISTAS**

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Até 2.000	R$ 1,15
Entre 2.001 e 10.000	R$ 0,85
Entre 10.001 e 50.000	R$ 0,30
Acima de 50.001	R$ 0,10

Os valores acima serão acrescidos de:

I- Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R$ 5,00 por evento, nos casos em que as **COTAS** forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa)

II- Cadastro de **COTISTAS** no sistema de escrituração, custo unitário de R$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as **COTAS** forem escriturais;

III- Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R$ 1,00, acrescido de custos de postagens.

(iii) Será devido ao **ADMINISTRADOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, uma remuneração devida a título de taxa de administração inicial em valor correspondente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira Taxa de Administração, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida ao **ADMINISTRADOR**, por ser um valor de pagamento único; e

(iv) pelos serviços de gestão, será devido ao **GESTOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, o valor equivalente à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** total indicada no caput do Artigo 17 acima subtraída pelos valores indicados nos itens (i) à (iii) acima.

Parágrafo Quinto. A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será provisionada diariamente com base no **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **DIA ÚTIL** imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) **DIAS ÚTEIS** e paga mensalmente até o 5º (quinto) **DIA ÚTIL** do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo Sexto. O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida.

Artigo 18. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item (iv) do Artigo 17, o **GESTOR** fará jus a uma **TAXA DE PERFORMANCE**, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 (quinze), diretamente pelo FUNDO ao **GESTOR**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de **COTAS**. A **TAXA DE PERFORMANCE** será calculada da seguinte forma:

$$\textbf{VT Performance} = 0{,}15 \times [(\text{Resultado}_{m-1}) - (\text{PL Base} * (1+\text{Benchmark}_x^{m-1}))]$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

$Benchmark_x^{m-1)}$: Variação entre mês de integralização de **COTAS** de uma emissão do **FUNDO**, ou mês de pagamento da última **TAXA DE PERFORMANCE** apurada, e mês anterior ao da provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** do equivalente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) **DIAS ÚTEIS**, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível na página na internet (www.b3.com.br). Essa taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os **COTISTAS**;

PL Base = Valor da integralização de **COTAS** do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da Oferta, no caso do primeiro período de apuração da **TAXA DE PERFORMANCE** década emissão de **COTAS**, ou **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil da última cobrança da **TAXA DE PERFORMANCE** efetuada, considerando como provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** o efetivo valor cobrado, para os períodos de apuração subsequentes.

Resultado = Conforme fórmula abaixo:

$$Resultados_{m-1} = \{[(PL\ Contábil_{m-1}) + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1})]$$

Onde:

$Distribuições\ Corrigidas_{m-1}$: $\sum_{i=x}^{m-1} Rendimentos_i * (1 + Benchmark_i^{m-1})$

Onde:

$PL\ Contábil_{m-1}$: PATRIMÔNIO LÍQUIDO mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da **TAXA DE PERFORMANCE**) excluindo a provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** do período atual, mas sem excluir a provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** parcelada do período anterior, caso tenha sido parcelado o seu pagamento;

$Rendimentos_i$: rendimentos a distribuir do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i: mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1: mês anterior ao da provisão da **TAXA DE PERFORMANCE**;

X: mês de integralização de Cotas de uma emissão do FUNDO ou mês de pagamento da última **TAXA DE PERFORMANCE** apurada.

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Parágrafo Primeiro. As datas de apuração da **TAXA DE PERFORMANCE** corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

Parágrafo Segundo. Para o primeiro período de provisionamento da **TAXA DE PERFORMANCE** o PL $Contábil_{m-1}$ será o valor da integralização de **COTAS** do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da Oferta.

Parágrafo Terceiro. Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos **COTISTAS**, a título de integralização de **COTAS** do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de 21 resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

Parágrafo Quarto. Caso sejam realizadas novas emissões de **COTAS** posteriormente à primeira emissão: (i) a **TAXA DE PERFORMANCE** será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de **COTAS**, respeitando o Parágrafo Terceiro acima; 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; e (iii) após a cobrança da **TAXA DE PERFORMANCE** em determinado período, o PL Base de todas as tranches serão atualizados para o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil utilizado na última cobrança de **TAXA DE PERFORMANCE** efetuada.

Parágrafo Quinto. A **TAXA DE PERFORMANCE** será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos **COTISTAS** a título de amortização ou de rendimentos.

Parágrafo Sexto. O **GESTOR** poderá determinar que o efetivo recebimento da **TAXA DE PERFORMANCE** seja realizado de forma parcelada e/ou diferida, ao longo de determinado período a ser devidamente informado ao **ADMINISTRADOR**.

Artigo 19. O **FUNDO** não possui taxa ingresso e taxa de saída.

CAPÍTULO X
DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 20. O objetivo e a Política de Investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e os **COTISTAS** assumem os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, conforme o disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 5º acima.

Parágrafo Primeiro – A rentabilidade das **COTAS** não coincide com a rentabilidade dos **ATIVOS** que compõem

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo – As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do **DISTRIBUIDOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do **CUSTODIANTE**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Parágrafo Terceiro – O **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR, o DISTRIBUIDOR**, o **CUSTODIANTE** e/ou **ESCRITURADOR** e o **AGENTE DE CONTROLADORIA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de **COTAS** com valor reduzido, sem prejuízo do disposto no Artigo 8º acima.

Artigo 21. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os **COTISTAS** estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, devendo os **COTISTAS** e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

CAPÍTULO XI
DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 22. O **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do **FUNDO**, inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.

Artigo 23. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

Parágrafo Primeiro. Os **ATIVOS** serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os **ATIVOS** cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Parágrafo Segundo. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA,

Parágrafo Terceiro. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;

b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado ("PIC").

c) Os demais ativos ou direitos objeto do **FUNDO** que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 24. Provisionamento. Caso o **GESTOR** identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, este deverá imediatamente informar ao **ADMINISTRADOR**, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do **FUNDO** devem ser estimadas pelo **ADMINISTRADOR** com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

CAPÍTULO XII
DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

Artigo 25. As **COTAS** do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** e serão nominativas e escriturais.

Parágrafo Primeiro. A escrituração das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **ESCRITURADOR**, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das **COTAS** e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. As **COTAS** do **FUNDO** conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada **COTA** corresponde a 1 (um) voto nas **ASSEMBLEIAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro. O valor patrimonial das **COTAS** após o início do funcionamento do **FUNDO** será o resultado da divisão do valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** calculado conforme o Artigo 22, acima, pelo número de **COTAS** emitidas.

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Parágrafo Quarto. O **COTISTA** do **FUNDO** (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das **COTAS** que subscrever.

Parágrafo Quinto. De acordo com o disposto no Artigo 2°, da Lei n° 8.668/93 e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, não é permitido o resgate de **COTAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. As **COTAS** serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado por meio do Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as **COTAS** custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

Parágrafo Sétimo. Depois de as **COTAS** estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das **COTAS** poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste **REGULAMENTO**, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das **COTAS** do Fundo neste mercado.

Parágrafo Oitavo. Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da Primeira Emissão (“**Prazo para Migração**”), o **ADMINISTRADOR**, observando a recomendação do **GESTOR**, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as **COTAS** estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da **ASSEMBLEIA GERAL**, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela **CVM**. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do **PRAZO PARA MIGRAÇÃO**, o **FUNDO** deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas **COTAS** observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do **FUNDO**, observado os procedimentos descritos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Nono. A efetivação de quaisquer negociações de **COTAS** do **FUNDO** estará sujeita à verificação, pelo **ADMINISTRADOR**, do cumprimento pelos novos **COTISTAS** de requisitos de *Suitability, Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela **CVM**, pelo **BACEN** e pelo próprio **ADMINISTRADOR**. Caso a transferência de **COTAS** não seja aprovada pelo **ADMINISTRADOR** e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao **FUNDO** a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o **COTISTA** vier a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das **COTAS** que ainda não sejam **COTISTAS** deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

ADMINISTRADOR dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos **COTISTAS**, sendo certo que na transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no **REGULAMENTO** e na regulamentação aplicável; (ii) informar o preço de aquisição das **COTAS** adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das **COTAS** adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais **COTAS** ser coniderado zero para fins de tributação

Parágrafo Dez. Observado que o **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO**, conforme descrito na Política de Investimento acima, o percentual máximo do total das **COTAS** emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, podendo o **ADMINISTRADOR** recusar tal operação.

Parágrafo Onze. Fica vedada a negociação de fração de Cotas**.**

CAPÍTULO XIII
DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 26. A **PRIMEIRA EMISSÃO** será no montante de, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de **COTAS**, com valor inicial de R$ 10,00 (dez reais) por **COTA**, sendo, portanto, o valor da **PRIMEIRA EMISSÃO** será equivalente a, inicialmente, até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Não serão admitidas **COTAS** fracionárias.

Parágrafo Primeiro. Nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de **COTAS** inicialmente emitida poderá, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, em comum acordo com o **DISTRIBUIDOR**, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de **COTAS** inicialmente ofertada.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, condicionado à subscrição do **MONTANTE MÍNIMO** de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá solicitar ao **DISTRIBUIDOR** o encerramento da distribuição de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Parágrafo Terceiro. A distribuição das **COTAS** da Primeira Emissão do Fundo será realizada por meio de oferta pública registrada na **CVM** sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos do Artigo 28 da Resolução CVM 160.

Parágrafo Quarto. Exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, as **COTAS** serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo Quinto. Quando de seu ingresso no **FUNDO** no mercado primário, cada **COTISTA** deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo **ADMINISTRADOR**, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste **REGULAMENTO**, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada **COTISTA** informar ao **ADMINISTRADOR** a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 27. Não há restrições quanto ao limite de propriedade de **COTAS** do **FUNDO** por um único **COTISTA**.

Artigo 28. As **COTA**S do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de **COTAS**, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. O período de distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** de **COTAS** será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação do anúncio de início da **PRIMEIRA EMISSÃO**. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do **GESTOR** após a subscrição do **MONTANTE MÍNIMO**. Neste caso, o **ADMINISTRADOR** cancelará o saldo de **COTAS** não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento.

Parágrafo Segundo. Caso não sejam colocadas **COTAS** suficientes para a constituição do **MONTANTE MÍNIMO** do **FUNDO** na **PRIMEIRA EMISSÃO** durante o período de distribuição, o **ADMINISTRADOR** deverá, imediatamente:

I. Dividir os recursos recebidos entre os subscritores de **COTAS** do **FUNDO**, nas proporções das **COTAS** integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, observado o disposto no §3º do Artigo 11 da **INSTRUÇÃO CVM 472**; e

II. Proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento à **CVM** o comprovante da divisão a que se refere o inciso I, acima.

Parágrafo Terceiro. A cada emissão de novas **COTAS**, após a **PRIMEIRA EMISSÃO**, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério do **ADMINISTRADOR** em conjunto com o **GESTOR**, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das **COTAS** no ato da subscrição primária das **COTAS**.

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

CAPÍTULO XIV
DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

Artigo 29. Após a **PRIMEIRA EMISSÃO** e o início do funcionamento do **FUNDO**, e sem que seja necessária a alteração deste **REGULAMENTO**, o **ADMINISTRADOR** poderá realizar a emissão de novas **COTAS**, em diferentes emissões e séries, **(i)** em valor equivalente a até R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** e mediante proposta do **GESTOR**, desde que observadas as características constantes no Artigo 30, abaixo.; ou **(ii)** sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada nova **COTA** deverá ser aprovado em **ASSEMBLEIA GERAL** ou mediante ato do **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das **COTAS**, representado pelo quociente entre o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil atualizado do **FUNDO** e o número de **COTAS** já emitidas em data a ser fixada na ata de **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR**, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das **COTAS** já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

Parágrafo Segundo. O ato de subscrição de **COTAS** do **FUNDO**, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do **FUNDO** ao teor deste **REGULAMENTO.**

Artigo 30. Na emissão de novas **COTAS**, o ato que deliberar pela nova emissão de **COTAS** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das **COTAS** e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que, será assegurado aos **COTISTAS** do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de **COTAS** no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do item (i) do Artigo 29 acima, na proporção da quantidade de **COTAS** que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de **COTAS**, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os **COTISTAS** poderão ceder seu direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do **ESCRITURADOR** das **COTAS**. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a emissão de novas **COTAS**. O direito de preferência referido neste Artigo deverá ser exercido pelo **COTISTA** em prazo não inferior a 2 (dois) **DIAS ÚTEIS** contados da data a ser previamente informada aos **COTISTAS**, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XVII abaixo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo **ESCRITURADOR** ou na **B3**, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

[CLASSIFICAÇÃO: INTERNA]

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

CAPÍTULO XV
DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 31. O **FUNDO** poderá amortizar, a critério do **GESTOR**, em comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, suas **COTAS** total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente **REGULAMENTO**.

Artigo 32. O **FUNDO** será liquidado por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL** especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste **REGULAMENTO** .

Parágrafo Único. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em **ASSEMBLEIA GERAL**:

(a) caso o **FUNDO** passe a ter **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a **ASSEMBLEIA GERAL** convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;

(c) ocorrência de **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**; e

(d) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração.

Artigo 33. Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos **ATIVOS** do **FUNDO** será dividido proporcionalmente entre os **COTISTAS** de acordo com a quantidade e valor de suas **COTAS** em relação ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do **FUNDO**.

Artigo 34. Os valores calculados nos termos do Artigo anterior serão pagos aos **COTISTAS** em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO XVI
DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 35. O **FUNDO** deverá distribuir a seus **COTISTAS**, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos **COTISTAS**, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) **DIA ÚTIL** do mês

[CLASSIFICAÇÃO: INTERNA]

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) **DIAS ÚTEIS** dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**.

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

Parágrafo Segundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os titulares de **COTAS** do **FUNDO** no fechamento do **DIA ÚTIL** anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo **ESCRITURADOR**.

Parágrafo Terceiro. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) **ATIVO(S)**, 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 aos Ativos Imobiliários do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quarto. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos **COTISTAS** as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVII
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 36. 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 **INSTRUÇÃO CVM 472.**

Artigo 37. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as **COTAS** do FUNDO sejam admitidas à negociação e à **CVM**, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Artigo 38. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 39. Para fins do disposto neste **REGULAMENTO** e mediante a devida autorização do **COTISTA** para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os **COTISTAS**, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XVIII
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 40. Compete privativamente à **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** do **FUNDO** deliberar sobre as seguintes matérias:

I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

II. a alteração do **REGULAMENTO**, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

III. a destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** do **FUNDO**, bem como a escolha de seus substitutos;

IV. a emissão de novas **COTAS** do **FUNDO**, exceto se emitido no âmbito do **CAPITAL AUTORIZADO**;

V. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;

VI. a dissolução e a liquidação do **FUNDO**, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25;

VII. a alteração do mercado em que as **COTAS** são admitidas à negociação, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25;

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de **COTAS**, na hipótese deste **REGULAMENTO** vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de **COTAS** em condições diversas daquelas especificadas no Artigo 26, parágrafo quarto, acima;

IX. a eleição e destituição de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, conforme disposto no Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

XI. alteração do prazo de duração do Fundo, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25; e

XII. alteração da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

Parágrafo Primeiro. Anualmente, a **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR** até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo. O **REGULAMENTO** pode ser alterado, independentemente da **ASSEMBLEIA GERAL**, sempre que tal alteração:

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

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

III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos **COTISTAS**, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. A alteração referida no inciso III do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos **COTISTAS**.

Parágrafo Quinto. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem necessidade de prévia aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, substituir o atual **GESTOR** do **FUNDO** por outro gestor, desde que tal novo gestor pertença ao **GRUPO CAPITÂNIA**, observado que, caso ocorra tal alteração, o **FUNDO** deverá publicar fato relevante informando a referida alteração.

Artigo 41. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. A **ASSEMBLEIA GERAL** também pode ser convocada diretamente por **COTISTAS** que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas ou pelo **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, observados os requisitos estabelecidos neste **REGULAMENTO**.

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa dos **COTISTAS** deve ser dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** às expensas dos requerentes, salvo se a **ASSEMBLEIA GERAL** assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro. A convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR** e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quarto. A convocação de **ASSEMBLEIA GERAL** deve 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.

Parágrafo Quinto. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Sexto. A primeira convocação das **ASSEMBLEIAS GERAIS** deverá ocorrer:

I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias; e

II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** extraordinárias.

Parágrafo Sétimo. Por ocasião da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das **COTAS** emitidas 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 GERAL**, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Oitavo. O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 42, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

Parágrafo Nono. O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Dez. A presença da totalidade dos **COTISTAS** supre a falta de convocação.

Artigo 42. O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em **ASSEMBLEIAS GERAIS**:

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

I. em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

Parágrafo Primeiro. Nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da **INSTRUÇÃO CVM 472**, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI, **INSTRUÇÃO CVM 472** deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo. Sempre que a **ASSEMBLEIA GERAL** for convocada para eleger **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, as informações de que trata o caput incluem:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 52; e

II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Terceiro. Caso **COTISTAS** ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 41, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do *caput*, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 41, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 43. A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de **COTISTAS**.

Artigo 44. As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** serão tomadas por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada **COTA** 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, X e XII do Artigo 40 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou

II. metade, no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Parágrafo Segundo. Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de **COTISTAS** indicados no registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 45. Somente poderão votar na **ASSEMBLEIA GERAL** os **COTISTAS** inscritos no registro de **COTISTAS** na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro. Os **COTISTAS** também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o dia anterior à data da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 46. Sem prejuízo das demais disposições deste **REGULAMENTO**, a critério do **ADMINISTRADOR**, os **COTISTAS** poderão participar da **ASSEMBLEIA GERAL** por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital "click through", hipótese em que os **COTISTAS** participantes deverão, no mesmo dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

Artigo 47. As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos **COTISTAS**, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 41 e 42 deste **REGULAMENTO** e Artigo 41, incisos I e II, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos **COTISTAS**, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os **COTISTAS** deverão responder à consulta ao **ADMINISTRADOR (i)** no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** extraordinária; e **(ii)** no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo poderá ser ampliado pelo **ADMINISTRADOR**, de comum acordo com o **GESTOR**, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os **COTISTAS**, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considera como abstenção por parte dos **COTISTAS.**

Parágrafo Segundo. Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os **COTISTAS** que se manifestaram nos termos da consulta formal.

Parágrafo Terceiro. O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de **ASSEMBLEIA GERAL**, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de **ASSEMBLEIA GERAL**.

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Artigo 48. O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. facultar que o **COTISTA** exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. 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**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput*.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, em nome do **COTISTA** solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo **COTISTA** solicitante, em até 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS** da solicitação.

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, o **ADMINISTRADOR** pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os **COTISTAS** solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **ADMINISTRADOR**:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;

II. cobrar pelo fornecimento da relação de **COTISTAS**; e

III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Quinto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de **COTISTAS** serão arcados pelo **FUNDO**.

Artigo 49. O **COTISTA** deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Não podem votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**:

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

I. o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;

II. os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;

III. empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. o **COTISTA**, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. o **COTISTA** cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando:

I. os únicos **COTISTAS** do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;

II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais **COTISTAS**, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III. se aplicável, todos os subscritores de **COTAS** forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de **COTAS**, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do Artigo 12 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 50. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, ou entre o **FUNDO** e o **GESTOR** dependem de aprovação prévia, específica e informada da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observado o disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472**.

CAPÍTULO XIX
DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS

Artigo 51. A **ASSEMBLEIA GERAL** pode eleger até 3 (três) **REPRESENTANTES DE COTISTAS** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. A eleição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** pode ser aprovada pela maioria dos **COTISTAS** presentes e que representem, no mínimo:

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

I. 3% (três por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** é indelegável.

Artigo 52. Somente pode exercer as funções de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser **COTISTA**;

II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

IV. não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela **CVM**.

Parágrafo Único. Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 53. Compete aos **REPRESENTANTE DE COTISTAS** exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à **ASSEMBLEIA GERAL**, relativas à emissão de novas **COTAS**, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à **ASSEMBLEIA GERAL**, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de **COTAS** detida por cada um dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput*.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro. Os pareceres e opiniões dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Artigo 54. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem comparecer às **ASSEMBLEIAS GERAIS** e responder aos pedidos de informações formulados pelos **COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem ser apresentados e lidos na **ASSEMBLEIA GERAL**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 55. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do Artigo 33 da **INSTRUÇÃO CVM 472**. devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos **COTISTAS** e transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de **REPRESENTANTES DE COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XX
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 56. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada do **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 57. As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela **CVM** e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na **CVM** e aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas, conforme descrito no Parágrafo Segundo do Artigo 13 deste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos **ATIVOS** em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

CAPÍTULO XXI
DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 58. Constituirão encargos do **FUNDO**, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

I. a **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** e a **TAXA DE PERFORMANCE** prevista neste **REGULAMENTO**;

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, inclusive comunicações aos **COTISTAS** previstas no **REGULAMENTO** ou na legislação aplicável;

IV. gastos de distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como no respectivo registro para negociação;

V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Parágrafo Segundo do Artigo 12 deste **REGULAMENTO**;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de **ASSEMBLEIA GERAL**, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na constituição e registro do **FUNDO** perante **CVM**;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o **FUNDO** seja **COTISTA**, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, nos termos do Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como encargos do **FUNDO** devem correr por conta do **ADMINISTRADOR.**

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** deverá ressarcir o **ADMINISTRADOR** caso este realize o pagamento de algum dos Encargos do **FUNDO**, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro. As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO** serão pagas pelo **GESTOR** e reembolsadas pelo **FUNDO**. Serão consideradas como despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**: (i) taxa em função do registro na **CVM**; (ii) taxa de registro na B3; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do **FUNDO**; e (iv) taxa de serviços da B3; e (iv) despesas de registro em cartório. O **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição primária dos investidores em novas emissão de **COTAS**.

CAPÍTULO XXII
DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 59. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer **COTISTA**, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento) conforme legislação vigente.

Parágrafo Primeiro. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o **COTISTA** pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

I. o **FUNDO** possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) **COTISTAS**;
II. o **COTISTA** pessoa natural, individualmente, não possua participação em **COTAS** do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de **COTAS** emitidas do **FUNDO**, ou não seja detentor de **COTAS** que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período; e
III. as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

[CLASSIFICAÇÃO: INTERNA]

DocuSign Envelope ID: CD9DDEB3-3CF6-40CD-B9EA-9E9DDF5A5BF8

Parágrafo Segundo. O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir **COTAS** deste **FUNDO** no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido parágrafo.

Artigo 60. Nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do **FUNDO** em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Primeiro. Caso o tratamento tributário do **FUNDO** sofra alterações, o **ADMINISTRADOR** comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo Segundo. Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR**, no sentido de manter o **FUNDO** com as características previstas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro do Artigo 59, acima; já quanto ao inciso III, o **ADMINISTRADOR** manterá as **COTAS** registradas para negociação secundária exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado.

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus **COTISTAS** ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, sendo que em caso de alterações que impactem a tributação do **FUNDO**, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** envidarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os **COTISTAS** informados a respeito de tais medidas.

CAPÍTULO XXIII
DO FORO

Artigo 61. Fica eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste **REGULAMENTO**.

São Paulo, 12 de junho de 2023.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (**"CNPJ"**) sob o nº 02.332.886/0001-04, 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 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (**"ADMINISTRADOR"**), resolve:

(a) constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (**"Lei 8.668/93"**), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM 472"**) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;

(b) determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado **CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (**"FUNDO"**);

(c) assumir as funções de administração do **FUNDO**;

(d) determinar que a gestão da carteira do Fundo será realizada pela **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021 (**"GESTOR"**);

(e) designar o Sr. Lizandro Sommer Arnoni, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade nº 238551404 (SSP/SP), inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob o nº 279.902.288-07, com endereço na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, como diretor do **ADMINISTRADOR** responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao **FUNDO**;

(f) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento (**"REGULAMENTO"**);

(g) aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, nos termos do Artigo 26 do Regulamento; e

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

(h) aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, para intermediar a distribuição das cotas de primeira emissão do Fundo na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

São Paulo, 30 de março de 2023.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Fabrício Cunha de Almeida
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717
CPF: 05638864717
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2023 09:29:39 BRT

Nome: Fabricio Cunha de Almeida
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Laís Helena Octaviano Manarin
Assinado por: LAIS HELENA OCTAVIANO MANARIN:41139911899
CPF: 41139911899
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2023 09:23:39 BRT

Nome: Laís Helena Octaviano Manarin
Cargo: Procuradora

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

REGULAMENTO DO

CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

DEFINIÇÕES

"ADMINISTRADOR":	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 10.460, de 26 de junho de 2009.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"AGENTE DE CONTROLADORIA":	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar os serviços de controladoria dos **ATIVOS** do **FUNDO**.
"ASSEMBLEIA GERAL":	Assembleia Geral dos **COTISTAS** conforme Capítulo XVIII deste **REGULAMENTO**.
"ATIVOS-ALVO":	Ativos financeiros de origem imobiliária determinados no Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, tais como, mas não limitado a, (i) CRI; (ii) cotas de FII; (iii) LCI; e (iv) LH.
"ATIVOS":	Em conjunto os **ATIVOS-ALVO** e os **OUTROS ATIVOS**.
"BACEN":	Banco Central do Brasil.
"BALCÃO B3":	Mercado de balcão da B3.
"BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO":	(a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, **ou** (b) 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 pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

	fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
"B3":	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
"CNPJ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"CAPITAL AUTORIZADO":	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, sem a necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, nos termos do presente Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
"COTAS":	Frações ideais do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** que serão nominativas e escriturais.
"COTISTA" ou **"COTISTAS":**	Titular da **COTA** ou os titulares das **COTAS** do Fundo, quando referidos em conjunto.
"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
"CÓDIGO ANBIMA":	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
"CONTRATO DE GESTÃO":	Contrato de gestão celebrado entre o **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, e o **GESTOR**.
"CUSTODIANTE":	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a custódia dos **ATIVOS** do **FUNDO**.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"DIA ÚTIL":	Qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste **REGULAMENTO** não sejam **DIA ÚTIL**, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o **DIA ÚTIL** imediatamente seguinte.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

"DISTRIBUIDOR":	O próprio **ADMINISTRADOR** ou instituição contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a distribuição das **COTAS** do **FUNDO**.
"ENCARGOS":	Despesas que constituem encargos do **FUNDO**, nos termos do Capítulo XXI deste **REGULAMENTO**.
"ESCRITURADOR":	Instituição devidamente habilitada contratada pelo **ADMINISTRADOR** para realizar a escrituração das **COTAS**.
"FATORES DE RISCO":	Fatores de risco relacionados ao **FUNDO** nos termos do Capítulo X deste **REGULAMENTO**.
"FII":	Fundo de investimento imobiliário.
"FUNDO":	Este **CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.
"GESTOR":	**CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021.
"GRUPO CAPITÂNIA":	Significam as sociedades que estejam sob controle direto ou indireto do **GESTOR**, sendo que "controle" tem o significado estabelecido no Artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"INSTRUÇÃO CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que, a partir de 3 de abril de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
"INSTRUÇÃO CVM 555":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, observado que, a partir de 3 de abril de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
"JUSTA CAUSA":	(a) conforme determinado por sentença arbitral, sentença judicial ou administrativas, contra a qual o efeito suspensivo não tenha sido obtido ou medida com efeito similar, a prática ou constatação dos

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

	seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das suas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste **REGULAMENTO** e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela **CVM** como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (b) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR**.
"LCI":	Letra de Crédito Imobiliário.
"LEI 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"Lei 9.613/98":	Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada
"LH":	Letra Hipotecária.
"MDA":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos.
"MONTANTE MÍNIMO":	Valor mínimo de subscrição de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para que o **FUNDO** entre em funcionamento, sendo certo que o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.
"OBJETIVO DO FUNDO":	O objetivo do **FUNDO**, qual seja, buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como **ATIVOS-ALVO**, observados os fatores de risco inerentes ao **FUNDO**.
"OUTROS ATIVOS":	Ativos adquiridos pelo **FUNDO** que não sejam aqueles elencados nos **ATIVOS-ALVO**, conforme definição apresentada no Parágrafo Primeiro do artigo 5º deste **REGULAMENTO**.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

"PATRIMÔNIO LÍQUIDO":	O patrimônio líquido do **FUNDO**, calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do **FUNDO** inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.
"PESSOAS LIGADAS":	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"POLÍTICA DE INVESTIMENTO":	A política de investimento do **FUNDO**, conforme o Capítulo IV, qual seja, a aquisição dos **ATIVOS-ALVO**, sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em **OUTROS ATIVOS**.
"PRAZO DE MIGRAÇÃO":	Prazo máximo para a alteração do mercado de negociação das **COTAS** do **FUNDO**, conforme disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25 deste **REGULAMENTO**.
"PRIMEIRA EMISSÃO":	Primeira emissão de cotas do **FUNDO**.
"PUBLICO-ALVO":	O público-alvo do **FUNDO**, o qual é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

	que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.
"REGULAMENTO":	Este **REGULAMENTO** do **FUNDO**.
"REPRESENTANTE DE COTISTAS":	O representante de **COTISTAS** eleitos nos termos do artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472.**
"RESOLUÇÃO CVM 160":	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"RESOLUÇÃO CVM 175":	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"SEMESTRE CIVIL":	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
"TAXA DE ADMINISTRAÇÃO":	Remuneração do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** conforme disposto no Artigo 17 deste **REGULAMENTO**.
"TAXA DE PERFORMANCE":	A remuneração devida pelo **FUNDO** e paga ao **GESTOR** à título de taxa de performance, conforme disposto no Artigo 18 deste **REGULAMENTO**.

CAPÍTULO I
DO FUNDO

Artigo 1º. O **CAPITANIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário e, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente **REGULAMENTO**, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins do **CÓDIGO ANBIMA**, o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Artigo 2º. O **FUNDO** é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III
DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, observado o **PRAZO DE MIGRAÇÃO** e o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25 abaixo.

CAPÍTULO IV
OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 4º. O objetivo do **FUNDO** é proporcionar rentabilidade aos seus **COTISTAS** e a valorização de suas **COTAS**, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de **ATIVOS-ALVO**, e, de forma remanescente, em **OUTROS ATIVOS** e o **GESTOR** se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor, nos termos dos parágrafos quinto e sétimo abaixo, abaixo.

Parágrafo Primeiro. Na verificação de enquadramento da carteira do **FUNDO** aos limites por emissor e por modalidade de ativos financeiros descritos no Parágrafo Oitavo, abaixo, o **ADMINISTRADOR** observará o disposto nos parágrafos do Artigo 102 da **INSTRUÇÃO CVM 555**.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o **FUNDO** detenha imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO**. Nesse sentido, caso o **FUNDO** venha a deter imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira, tais imóveis devem estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Parágrafo Terceiro. Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos **ATIVOS-ALVO** estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do **FUNDO**. Nestas hipóteses, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, conforme previsto no Artigo 105 da **INSTRUÇÃO CVM 555**, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste artigo, e concentração de risco, definidos no **REGULAMENTO** e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos **COTISTAS**.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Parágrafo Quarto. Não obstante o Parágrafo Terceiro acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do **FUNDO** no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos **COTISTAS**, o **ADMINISTRADOR** deverá comunicar à **CVM**, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à **CVM** do reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** investido em CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** investido nos demais **ATIVOS**, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo **GESTOR** previamente a cada aquisição de **ATIVOS** pelo **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de **COTAS** do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento de cada distribuição de **COTAS**, conforme artigo 107 da **INSTRUÇÃO CVM 555**.

Parágrafo Sétimo. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o **ADMINISTRADOR** convocará **ASSEMBLEIA GERAL**, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o **GESTOR** poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma prevista no Capítulo XV, abaixo.

Parágrafo Oitavo. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quinto, acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor e modalidades de ativos financeiros previstos na **INSTRUÇÃO CVM 555**, excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de ativos financeiros referidos no Artigo 45, parágrafo sexto, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Nono. O **FUNDO** poderá realizar operações de aluguel de cotas de FII, observada a legislação vigente.

Artigo 5º. Na aquisição dos **ATIVOS-ALVO** pelo **FUNDO**, o **GESTOR** embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

Parágrafo Primeiro. A parcela do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** que não estiver investida nos **ATIVOS-ALVO** será utilizada na aquisição de **OUTROS ATIVOS**, quais sejam:

I. cotas de fundos de investimento em renda fixa, curto prazo ou referenciados DI registrados perante a **CVM**, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**;

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

II. títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo **BACEN**, com liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**;

III. derivativos, desde que para fins de proteção patrimonial, e que não gerem exposição superior a uma vez o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**;

IV. ações de sociedades de capital aberto listadas em mercados organizados autorizados pela CVM cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

V. certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de instituições financeiras de primeira linha;

VI. operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "II" acima; e/ou

VII. outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Segundo. Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pelo **GESTOR** e pelo **ADMINISTRADOR**, da política de investimento prevista neste **REGULAMENTO** e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer a perda do capital investido pelos **COTISTAS**, ou mesmo perdas superiores ao capital investido, situação em que (i) o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** passa a ser negativo e (ii) os **COTISTAS** respondem por eventual **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo do **FUNDO**, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

Parágrafo Terceiro. O objetivo definido neste **REGULAMENTO** não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pelo **GESTOR** e/ou pelo **ADMINISTRADOR**, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pelo **GESTOR** no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos no **FUNDO** não são garantidos pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR**, pelo **DISTRIBUIDOR** ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **FUNDO,** sem prejuízo das disposições da **INSTRUÇÃO CVM 472**: (i) aplicar no exterior recursos captados no País; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO** e (iii) realizar operações em mercados derivativos a descoberto, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**.

Parágrafo Quinto. O valor das posições do **FUNDO** em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos neste artigo, cumulativamente, em relação:

I. ao emissor do ativo subjacente; e

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

II. à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**.

Parágrafo Sexto. Para efeito do disposto no Parágrafo Primeiro, acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**, as posições detidas pelo Fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

Parágrafo Oitavo. O valor de aquisição dos **ATIVOS-ALVOS** ou **OUTROS ATIVOS** do **FUNDO** poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de **ATIVOS-ALVO** ou **OUTROS ATIVOS** pelo **FUNDO**, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

Parágrafo Nono. O **FUNDO** poderá adquirir **ATIVOS-ALVOS** ou **OUTROS ATIVOS** de emissão ou cujas contrapartes sejam **PESSOAS LIGADAS** ao **GESTOR** e/ou ao **ADMINISTRADOR**, desde que aprovado previamente em **ASSEMBLEIA GERAL**, na forma prevista na regulamentação aplicável.

Parágrafo Décimo. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste **REGULAMENTO**.

CAPÍTULO V
DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Artigo 6º. A atividade de administração do Fundo será exercida pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 7º. Sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472** e/ou na regulamentação aplicável que vier a substitui-la, alterá-la ou complementá-la, incluem-se entre as obrigações do **ADMINISTRADOR**:

I. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de **COTISTAS** e de transferência de **COTAS**;

b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

c) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e

e) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**, observada a hipótese do Parágrafo Oitavo do Artigo 25 do presente **REGULAMENTO**.

II. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** do **FUNDO**, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo dos poderes delegados ao **GESTOR** no presente **REGULAMENTO**;

III. receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao **FUNDO**;

IV. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, que poderão ser arcadas pelo próprio **FUNDO** ou por meio de taxa de distribuição primária;

V. disponibilizar anualmente aos **COTISTAS** documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de **COTAS** de sua propriedade e respectivo valor;

VI. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o **ADMINISTRADOR** e o **FUNDO**;

VII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;

IX. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da **INSTRUÇÃO CVM 472** e neste **REGULAMENTO**;

X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XI. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos **ATIVOS** do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. nos termos do Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, caso o **FUNDO** venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos casos excepcionais previstos no referido dispositivo, o **ADMINISTRADOR** deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;

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

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR;**

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

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

XIV. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista **REGULAMENTO**, mediante prévia e expressa recomendação do **GESTOR.**

Parágrafo Primeiro. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

I. estipule que somente as ordens emitidas pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **FUNDO**; e

III. estipule com clareza o preço dos serviços.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 1 de setembro de 2008, na Circular n.º 3.461, de 24 de junho de 2009 do **BACEN** e na Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de "lavagem de dinheiro", ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a **COTISTAS** condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste Parágrafo por parte do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** serão suportadas pelos próprios **COTISTAS** condenados.

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** poderá praticar e executar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, sem prévia anuência dos **COTISTAS**, nos termos do Artigo 15, II, "a" e "b" da **INSTRUÇÃO CVM 472** e sem prejuízo das atribuições do **GESTOR,** conforme disposto neste **REGULAMENTO**:

(a) aquisição de **ATIVOS**, para integrar ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**;

(b) negociação de qualquer contrato relacionado aos **ATIVOS** do **FUNDO**; e

(c) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisições dos **ATIVOS** que integrem ou que integrarão o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com este **REGULAMENTO** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** do **FUNDO**, se aplicável, em nome do **FUNDO**, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do **FUNDO**:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos **COTISTAS** sob qualquer modalidade;

III. contrair ou efetuar empréstimo;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;

V. aplicar no exterior recursos captados no País;

VI. aplicar recursos na aquisição de **COTAS** do próprio **FUNDO**;

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

VII. vender à prestação as **COTAS** do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos **COTISTAS** do **FUNDO**;

IX. sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO** e na **INSTRUÇÃO CVM** 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e **COTISTAS** que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, se houver;

X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472**;

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

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do **BACEN** e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo **BACEN** ou pela **CVM** ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Sexto. A vedação prevista no inciso X do Parágrafo Quarto não impede que o **FUNDO** venha a receber, nas hipóteses excepcionais previstas neste **REGULAMENTO**, imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei n° 8.668/93, o proprietário fiduciário de bens imóveis que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO**, administrando e

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO**, ou, ainda, conforme as determinações da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Oitavo. O **ADMINISTRADOR** tem amplos e gerais poderes para, em nome do **FUNDO**, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Nono. O **FUNDO** poderá contratar instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as **COTAS** do **FUNDO**, a partir do momento que essas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela **B3** ou outra instituição autorizada pela **CVM**.

Artigo 8º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do **FUNDO**, no limite de suas respectivas competências, decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, deste **REGULAMENTO**, da deliberação ou de determinação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 9º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos **COTISTAS** e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO VI
DA GESTÃO DO FUNDO

Artigo 10. A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários que o **FUNDO** eventualmente venha a deter, nos termos do Artigo 4º, parágrafo terceiro acima, compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO,** sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos imóveis**.**

Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, a gestão da carteira de valores mobiliários do **FUNDO**, composta pelos **ATIVOS-ALVO** e pelos **OUTROS ATIVOS**, é exercida pelo **GESTOR**, que participará da análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** e dos **OUTROS ATIVOS**, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste **REGULAMENTO**.

Artigo 11. A competência para gerir a carteira do **FUNDO**, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do **FUNDO**, cabe exclusivamente ao **GESTOR**, sem

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

prejuízo dos poderes de representação do **FUNDO** que cabem ao **ADMINISTRADOR** e das demais disposições do **REGULAMENTO**.

Parágrafo Primeiro. O **GESTOR** do **FUNDO** adota Política de Exercício de Direito de Voto (**"POLÍTICA DE VOTO"**) em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO** (a versão integral da Política de Voto foi registrada na ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do GESTOR, qual seja http://www.capitania.net), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo **GESTOR** do **FUNDO** em assembleias relativas aos **ATIVOS-ALVO**.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Segundo. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do **GESTOR** são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do **GESTOR** no melhor interesse dos **COTISTAS** do **FUNDO**, o procedimento que o **GESTOR** deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos **COTISTAS** do **FUNDO**.

Artigo 12. Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é de responsabilidade do **GESTOR:**

I. proceder à análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**;

II. realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos **ATIVOS-ALVO**;

III. supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** descrita neste **REGULAMENTO**;

IV. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste **REGULAMENTO**, que deverão passar pelo crivo da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**; e

V. propor a convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**;

Parágrafo Primeiro. O **GESTOR** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**, do mercado imobiliário em geral e de potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO.**

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo dos **ENCARGOS**, o **GESTOR** poderá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a contratação, pelo **FUNDO**, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e do Inciso II do Artigo 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**:

I. Auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de **ATIVOS-ALVO** objeto do **FUNDO**;

II. Avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**;

III. Prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos **ATIVOS-ALVO** e/ou para proteger os interesses do **FUNDO**; e

IV. Auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos **ATIVOS-ALVO** inadimplidos.

CAPÍTULO VII
CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 13. A custódia dos **ATIVOS** será exercida pelo **CUSTODIANTE,** o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela **CVM**.

Parágrafo Segundo. A controladoria dos **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **AGENTE DE CONTROLADORIA.**

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com o serviço de auditoria, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente pela contratação de emprega de auditoria independente de primeira linha, registrada na **CVM**, desde que aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo **FUNDO**.

Artigo 14. A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **DISTRIBUIDOR** e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela **CVM** a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo **DISTRIBUIDOR** para a distribuição de **COTAS** do **FUNDO**.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

CAPÍTULO VIII
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO

Artigo 15. O **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** do **FUNDO** deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos **COTISTAS** com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da renúncia, ou destituição por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia do *caput*, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

I. convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos **COTISTAS**, a **ASSEMBLEIA GERAL** para eleger seu substituto ou o substituto do **GESTOR**, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e

II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Segundo. É facultado aos **COTISTAS** que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas do **FUNDO**, a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo **BACEN**, convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**, no prazo de 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS**, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

Parágrafo Quarto. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no Inciso II do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Quinto. Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a **ASSEMBLEIA GERAL** deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à **ASSEMBLEIA GERAL**, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. Se a **ASSEMBLEIA GERAL** não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) **DIAS ÚTEIS** contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, o **BACEN** nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Parágrafo Sétimo. Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** 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 do **FUNDO**, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Oitavo. Na hipótese de destituição ou substituição do **GESTOR**, sem **JUSTA CAUSA**, permanecerá o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao **GESTOR** (1) da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** e da **TAXA DE PERFORMANCE** vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem **JUSTA CAUSA**; e (2) da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** vigente à época de sua destituição/substituição ou renúncia, conforme o caso, nos termos do **CONTRATO DE GESTÃO**, durante os 12 (doze) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição ou renúncia (conforme aplicável), e até que tal taxa tenha sido integralmente paga ao **GESTOR**, não haverá quaisquer pagamentos a serem realizados pelo **FUNDO** ao novo gestor a título de **TAXA de ADMINISTRAÇÃO** no período ora previsto.

Parágrafo nono. Não será devida nenhuma indenização ao **GESTOR** no caso de destituição por **JUSTA CAUSA**, independentemente do quórum de aprovação na **ASSEMBLEIA GERAL** que deliberar pela destituição, ficando o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao **GESTOR** da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** e da **TAXA DE PERFORMANCE** vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição por **JUSTA CAUSA**.

Artigo 16. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO IX
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 17. O **FUNDO** pagará **pelos** serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração e gestão uma taxa de administração total equivalente a 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano) calculada sobre **a BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, correspondente ao somatório dos seguintes valores:

(i) pelos serviços de administração, custódia, controladoria e tesouraria, o valor equivalente a 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento ao ano) calculado sobre a **BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**;

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

(ii) pelos serviços de escrituração das **COTAS** do **FUNDO**, um mínimo mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais), apurado conforme tabela abaixo:

Número de COTISTAS	Valor por COTISTAS
Até 2.000	R$ 1,15
Entre 2.001 e 10.000	R$ 0,85
Entre 10.001 e 50.000	R$ 0,30
Acima de 50.001	R$ 0,10

Os valores acima serão acrescidos de:
I- Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R$ 5,00 por evento, nos casos em que as **COTAS** forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa)
II- Cadastro de **COTISTAS** no sistema de escrituração, custo unitário de R$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as **COTAS** forem escriturais;
III- Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R$ 1,00, acrescido de custos de postagens.

(iii) remuneração devida a título de taxa de administração inicial em valor correspondente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga ao **ADMINISTRADOR** em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira Taxa de Administração, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida ao **ADMINISTRADOR**, por ser um valor de pagamento único; e

(iv) pelos serviços de gestão, o valor equivalente à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** total indicada no caput do Artigo 17 acima subtraída pelos valores indicados nos itens (i) à (iii) acima.

Parágrafo Primeiro. A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será provisionada diariamente com base no **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **DIA ÚTIL** imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) **DIAS ÚTEIS** e paga mensalmente até o 5º (quinto) **DIA ÚTIL** do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida.

Artigo 18. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item (iv) do Artigo 17, o **GESTOR** fará jus a uma **TAXA DE PERFORMANCE**, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 (quinze), diretamente pelo FUNDO ao **GESTOR**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de **COTAS**. A **TAXA DE PERFORMANCE** será calculada da seguinte forma:

$$\textbf{VT Performance} = 0{,}15 \times [(\text{Resultado}_{m-1}) - (\text{PL Base} * (1+\text{Benchmark}_x^{m-1}))]$$

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

$Benchmark_x^{m-1)}$: Variação entre mês de integralização de **COTAS** de uma emissão do **FUNDO**, ou mês de pagamento da última **TAXA DE PERFORMANCE** apurada, e mês anterior ao da provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** do equivalente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) **DIAS ÚTEIS**, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível na página na internet (www.b3.com.br). Essa taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os **COTISTAS**;

PL Base = Valor da integralização de **COTAS** do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da Oferta, no caso do primeiro período de apuração da **TAXA DE PERFORMANCE** década emissão de **COTAS**, ou **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil da última cobrança da **TAXA DE PERFORMANCE** efetuada, considerando como provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** o efetivo valor cobrado, para os períodos de apuração subsequentes.

Resultado = Conforme fórmula abaixo:

$$Resultados_{m-1} = \{[(PL\ Contábil_{m-1}) + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1})]$$

Onde:

$Distribuições\ Corrigidas_{m-1}$: $\sum_{i=x}^{m-1} Rendimentos_i * (1 + Benchmark_i^{m-1})$

Onde:

$PL\ Contábil_{m-1}$: PATRIMÔNIO LÍQUIDO mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da **TAXA DE PERFORMANCE**) excluindo a provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** do período atual, mas sem excluir a provisão da **TAXA DE PERFORMANCE** parcelada do período anterior, caso tenha sido parcelado o seu pagamento;

$Rendimentos_i$: rendimentos a distribuir do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i: mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1: mês anterior ao da provisão da **TAXA DE PERFORMANCE**;

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

X: mês de integralização de Cotas de uma emissão do FUNDO ou mês de pagamento da última **TAXA DE PERFORMANCE** apurada.

Parágrafo Primeiro. As datas de apuração da **TAXA DE PERFORMANCE** corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

Parágrafo Segundo. Para o primeiro período de provisionamento da **TAXA DE PERFORMANCE** o PL $Contábil_{m-1}$ será o valor da integralização de **COTAS** do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da Oferta.

Parágrafo Terceiro. Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos **COTISTAS**, a título de integralização de **COTAS** do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de 21 resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

Parágrafo Quarto. Caso sejam realizadas novas emissões de **COTAS** posteriormente à primeira emissão: (i) a **TAXA DE PERFORMANCE** será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de **COTAS**, respeitando o Parágrafo Terceiro acima; 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; e (iii) após a cobrança da **TAXA DE PERFORMANCE** em determinado período, o PL Base de todas as tranches serão atualizados para o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil utilizado na última cobrança de **TAXA DE PERFORMANCE** efetuada.

Parágrafo Quinto. A **TAXA DE PERFORMANCE** será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos **COTISTAS** a título de amortização ou de rendimentos.

Parágrafo Sexto. O **GESTOR** poderá determinar que o efetivo recebimento da **TAXA DE PERFORMANCE** seja realizado de forma parcelada e/ou diferida, ao longo de determinado período a ser devidamente informado ao **ADMINISTRADOR**.

Artigo 19. O **FUNDO** não possui taxa ingresso e taxa de saída.

CAPÍTULO X
DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 20. O objetivo e a Política de Investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e os **COTISTAS** assumem os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, conforme o disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 5º acima.

Parágrafo Primeiro – A rentabilidade das **COTAS** não coincide com a rentabilidade dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo – As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do **DISTRIBUIDOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do **CUSTODIANTE**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Parágrafo Terceiro – O **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR, o DISTRIBUIDOR**, o **CUSTODIANTE** e/ou **ESCRITURADOR** e o **AGENTE DE CONTROLADORIA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de **COTAS** com valor reduzido, sem prejuízo do disposto no Artigo 8º acima.

Artigo 21. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os **COTISTAS** estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, devendo os **COTISTAS** e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

CAPÍTULO XI
DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 22. O **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do **FUNDO**, inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.

Artigo 23. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

Parágrafo Primeiro. Os **ATIVOS** serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

legislação e regulamentação em vigor. Os **ATIVOS** cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

Parágrafo Segundo. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA,

Parágrafo Terceiro. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;

b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado ("PIC").

c) Os demais ativos ou direitos objeto do **FUNDO** que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 24. Provisionamento. Caso o **GESTOR** identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, este deverá imediatamente informar ao **ADMINISTRADOR**, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do **FUNDO** devem ser estimadas pelo **ADMINISTRADOR** com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

CAPÍTULO XII
DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

Artigo 25. As **COTAS** do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** e serão nominativas e escriturais.

Parágrafo Primeiro. A escrituração das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **ESCRITURADOR**, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das **COTAS** e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. As **COTAS** do **FUNDO** conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada **COTA** corresponde a 1 (um) voto nas **ASSEMBLEIAS** do **FUNDO**.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Parágrafo Terceiro. O valor patrimonial das **COTAS** após o início do funcionamento do **FUNDO** será o resultado da divisão do valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** calculado conforme o Artigo 22, acima, pelo número de **COTAS** emitidas.

Parágrafo Quarto. O **COTISTA** do **FUNDO** (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das **COTAS** que subscrever.

Parágrafo Quinto. De acordo com o disposto no Artigo 2°, da Lei n° 8.668/93 e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, não é permitido o resgate de **COTAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. As **COTAS** serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado por meio do Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as **COTAS** custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

Parágrafo Sétimo. Depois de as **COTAS** estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das **COTAS** poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste **REGULAMENTO**, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das **COTAS** do Fundo neste mercado.

Parágrafo Oitavo. Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da Primeira Emissão ("**Prazo para Migração**"), o **ADMINISTRADOR**, observando a recomendação do **GESTOR**, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as **COTAS** estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da **ASSEMBLEIA GERAL**, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela **CVM**. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do **PRAZO PARA MIGRAÇÃO**, o **FUNDO** deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas **COTAS** observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do **FUNDO**, observado os procedimentos descritos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Nono. A efetivação de quaisquer negociações de **COTAS** do **FUNDO** estará sujeita à verificação, pelo **ADMINISTRADOR**, do cumprimento pelos novos **COTISTAS** de requisitos de *Suitability, Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela **CVM**, pelo **BACEN** e pelo próprio **ADMINISTRADOR**. Caso a transferência de **COTAS** não seja aprovada pelo **ADMINISTRADOR** e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao **FUNDO**

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o **COTISTA** vier a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das **COTAS** que ainda não sejam **COTISTAS** deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao **ADMINISTRADOR** dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos **COTISTAS**, sendo certo que na transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no **REGULAMENTO** e na regulamentação aplicável; (ii) informar o preço de aquisição das **COTAS** adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das **COTAS** adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais **COTAS** ser coniderado zero para fins de tributação

Parágrafo Dez. Observado que o **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO**, conforme descrito na Política de Investimento acima, o percentual máximo do total das **COTAS** emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, podendo o **ADMINISTRADOR** recusar tal operação.

Parágrafo Onze. Fica vedada a negociação de fração de Cotas**.**

CAPÍTULO XIII
DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 26. A **PRIMEIRA EMISSÃO** será no montante de, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de **COTAS**, com valor inicial de R$ 10,00 (dez reais) por **COTA**, sendo, portanto, o valor da **PRIMEIRA EMISSÃO** será equivalente a, inicialmente, até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Não serão admitidas **COTAS** fracionárias.

Parágrafo Primeiro. Nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de **COTAS** inicialmente emitida poderá, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, em comum acordo com o **DISTRIBUIDOR**, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de **COTAS** inicialmente ofertada.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, condicionado à subscrição do **MONTANTE MÍNIMO** de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá solicitar ao **DISTRIBUIDOR** o encerramento da distribuição de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Parágrafo Terceiro. A distribuição das **COTAS** da Primeira Emissão do Fundo será realizada por meio de oferta pública registrada na **CVM** sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos do Artigo 28 da Resolução CVM 160.

Parágrafo Quarto. Exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, as **COTAS** serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo Quinto. Quando de seu ingresso no **FUNDO** no mercado primário, cada **COTISTA** deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo **ADMINISTRADOR**, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste **REGULAMENTO**, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada **COTISTA** informar ao **ADMINISTRADOR** a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 27. Não há restrições quanto ao limite de propriedade de **COTAS** do **FUNDO** por um único **COTISTA**.

Artigo 28. As **COTA**S do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de **COTAS**, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. O período de distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** de **COTAS** será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação do anúncio de início da **PRIMEIRA EMISSÃO**. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do **GESTOR** após a subscrição do **MONTANTE MÍNIMO**. Neste caso, o **ADMINISTRADOR** cancelará o saldo de **COTAS** não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento.

Parágrafo Segundo. Caso não sejam colocadas **COTAS** suficientes para a constituição do **MONTANTE MÍNIMO** do **FUNDO** na **PRIMEIRA EMISSÃO** durante o período de distribuição, o **ADMINISTRADOR** deverá, imediatamente:

I. Dividir os recursos recebidos entre os subscritores de **COTAS** do **FUNDO**, nas proporções das **COTAS** integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, observado o disposto no §3º do Artigo 11 da **INSTRUÇÃO CVM 472**; e

II. Proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento à **CVM** o comprovante da divisão a que se refere o inciso I, acima.

Parágrafo Terceiro. A cada emissão de novas **COTAS**, após a **PRIMEIRA EMISSÃO**, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério do **ADMINISTRADOR** em conjunto com o **GESTOR**, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das **COTAS** no ato da subscrição primária das **COTAS**.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

CAPÍTULO XIV
DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

Artigo 29. Após a **PRIMEIRA EMISSÃO** e o início do funcionamento do **FUNDO**, e sem que seja necessária a alteração deste **REGULAMENTO**, o **ADMINISTRADOR** poderá realizar a emissão de novas **COTAS**, em diferentes emissões e séries, **(i)** em valor equivalente a até R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** e mediante proposta do **GESTOR**, desde que observadas as características constantes no Artigo 30, abaixo.; ou **(ii)** sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada nova **COTA** deverá ser aprovado em **ASSEMBLEIA GERAL** ou mediante ato do **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das **COTAS**, representado pelo quociente entre o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil atualizado do **FUNDO** e o número de **COTAS** já emitidas em data a ser fixada na ata de **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR**, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das **COTAS** já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

Parágrafo Segundo. O ato de subscrição de **COTAS** do **FUNDO**, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do **FUNDO** ao teor deste **REGULAMENTO.**

Artigo 30. Na emissão de novas **COTAS**, o ato que deliberar pela nova emissão de **COTAS** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das **COTAS** e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que, será assegurado aos **COTISTAS** do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de **COTAS** no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do item (i) do Artigo 29 acima, na proporção da quantidade de **COTAS** que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de **COTAS**, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os **COTISTAS** poderão ceder seu direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do **ESCRITURADOR** das **COTAS**. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a emissão de novas **COTAS**. O direito de preferência referido neste Artigo deverá ser exercido pelo **COTISTA** em prazo não inferior a 2 (dois) **DIAS ÚTEIS** contados da data a ser previamente informada aos **COTISTAS**, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XVII abaixo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados exclusivamente pelo **ESCRITURADOR**, fora dos ambientes do Balcão B3.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

CAPÍTULO XV
DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 31. O **FUNDO** poderá amortizar, a critério do **GESTOR**, em comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, suas **COTAS** total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente **REGULAMENTO**.

Artigo 32. O **FUNDO** será liquidado por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL** especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste **REGULAMENTO** .

Parágrafo Único. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em **ASSEMBLEIA GERAL**:

(a) caso o **FUNDO** passe a ter **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a **ASSEMBLEIA GERAL** convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;

(c) ocorrência de **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**; e

(d) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração.

Artigo 33. Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos **ATIVOS** do **FUNDO** será dividido proporcionalmente entre os **COTISTAS** de acordo com a quantidade e valor de suas **COTAS** em relação ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do **FUNDO**.

Artigo 34. Os valores calculados nos termos do Artigo anterior serão pagos aos **COTISTAS** em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO XVI
DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 35. O **FUNDO** deverá distribuir a seus **COTISTAS**, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos **COTISTAS**, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) **DIA ÚTIL** do mês

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) **DIAS ÚTEIS** dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**.

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

Parágrafo Segundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os titulares de **COTAS** do **FUNDO** no fechamento do **DIA ÚTIL** anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo **ESCRITURADOR**.

Parágrafo Terceiro. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) **ATIVO(S)**, 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 aos Ativos Imobiliários do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quarto. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos **COTISTAS** as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVII
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 36. 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 **INSTRUÇÃO CVM 472.**

Artigo 37. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as **COTAS** do FUNDO sejam admitidas à negociação e à **CVM**, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Artigo 38. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 39. Para fins do disposto neste **REGULAMENTO** e mediante a devida autorização do **COTISTA** para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os **COTISTAS**, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XVIII
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 40. Compete privativamente à **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** do **FUNDO** deliberar sobre as seguintes matérias:

I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

II. a alteração do **REGULAMENTO**, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

III. a destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** do **FUNDO**, bem como a escolha de seus substitutos;

IV. a emissão de novas **COTAS** do **FUNDO**, exceto se emitido no âmbito do **CAPITAL AUTORIZADO**;

V. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;

VI. a dissolução e a liquidação do **FUNDO**, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25;

VII. a alteração do mercado em que as **COTAS** são admitidas à negociação, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25;

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de **COTAS**, na hipótese deste **REGULAMENTO** vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de **COTAS** em condições diversas daquelas especificadas no Artigo 26, parágrafo quarto, acima;

IX. a eleição e destituição de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, conforme disposto no Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

XI. alteração do prazo de duração do Fundo, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25; e

XII. alteração da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

Parágrafo Primeiro. Anualmente, a **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR** até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo. O **REGULAMENTO** pode ser alterado, independentemente da **ASSEMBLEIA GERAL**, sempre que tal alteração:

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

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

III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos **COTISTAS**, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. A alteração referida no inciso III do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos **COTISTAS**.

Parágrafo Quinto. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem necessidade de prévia aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, substituir o atual **GESTOR** do **FUNDO** por outro gestor, desde que tal novo gestor pertença ao **GRUPO CAPITÂNIA**, observado que, caso ocorra tal alteração, o **FUNDO** deverá publicar fato relevante informando a referida alteração.

Artigo 41. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. A **ASSEMBLEIA GERAL** também pode ser convocada diretamente por **COTISTAS** que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas ou pelo **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, observados os requisitos estabelecidos neste **REGULAMENTO**.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa dos **COTISTAS** deve ser dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** às expensas dos requerentes, salvo se a **ASSEMBLEIA GERAL** assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro. A convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR** e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quarto. A convocação de **ASSEMBLEIA GERAL** deve 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.

Parágrafo Quinto. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Sexto. A primeira convocação das **ASSEMBLEIAS GERAIS** deverá ocorrer:

I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias; e

II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** extraordinárias.

Parágrafo Sétimo. Por ocasião da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das **COTAS** emitidas 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 GERAL**, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Oitavo. O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 42, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

Parágrafo Nono. O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Dez. A presença da totalidade dos **COTISTAS** supre a falta de convocação.

Artigo 42. O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em **ASSEMBLEIAS GERAIS**:

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

I. em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

Parágrafo Primeiro. Nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da **INSTRUÇÃO CVM 472**, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI, **INSTRUÇÃO CVM 472** deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo. Sempre que a **ASSEMBLEIA GERAL** for convocada para eleger **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, as informações de que trata o caput incluem:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 52; e

II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Terceiro. Caso **COTISTAS** ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 41, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do *caput*, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 41, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 43. A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de **COTISTAS**.

Artigo 44. As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** serão tomadas por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada **COTA** 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, X e XII do Artigo 40 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou

II. metade, no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Parágrafo Segundo. Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de **COTISTAS** indicados no registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 45. Somente poderão votar na **ASSEMBLEIA GERAL** os **COTISTAS** inscritos no registro de **COTISTAS** na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro. Os **COTISTAS** também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o dia anterior à data da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 46. Sem prejuízo das demais disposições deste **REGULAMENTO**, a critério do **ADMINISTRADOR**, os **COTISTAS** poderão participar da **ASSEMBLEIA GERAL** por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital "click through", hipótese em que os **COTISTAS** participantes deverão, no mesmo dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

Artigo 47. As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos **COTISTAS**, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 41 e 42 deste **REGULAMENTO** e Artigo 41, incisos I e II, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos **COTISTAS**, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os **COTISTAS** deverão responder à consulta ao **ADMINISTRADOR (i)** no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** extraordinária; e **(ii)** no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo poderá ser ampliado pelo **ADMINISTRADOR**, de comum acordo com o **GESTOR**, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os **COTISTAS**, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considera como abstenção por parte dos **COTISTAS.**

Parágrafo Segundo. Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os **COTISTAS** que se manifestaram nos termos da consulta formal.

Parágrafo Terceiro. O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de **ASSEMBLEIA GERAL**, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de **ASSEMBLEIA GERAL**.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Artigo 48. O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. facultar que o **COTISTA** exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. 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**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput*.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, em nome do **COTISTA** solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo **COTISTA** solicitante, em até 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS** da solicitação.

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, o **ADMINISTRADOR** pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os **COTISTAS** solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **ADMINISTRADOR**:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;

II. cobrar pelo fornecimento da relação de **COTISTAS**; e

III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Quinto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de **COTISTAS** serão arcados pelo **FUNDO**.

Artigo 49. O **COTISTA** deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Não podem votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**:

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

I. o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;

II. os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;

III. empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. o **COTISTA**, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. o **COTISTA** cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando:

I. os únicos **COTISTAS** do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;

II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais **COTISTAS**, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III. se aplicável, todos os subscritores de **COTAS** forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de **COTAS**, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do Artigo 12 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 50. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, ou entre o **FUNDO** e o **GESTOR** dependem de aprovação prévia, específica e informada da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observado o disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472**.

CAPÍTULO XIX
DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS

Artigo 51. A **ASSEMBLEIA GERAL** pode eleger até 3 (três) **REPRESENTANTES DE COTISTAS** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. A eleição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** pode ser aprovada pela maioria dos **COTISTAS** presentes e que representem, no mínimo:

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

I. 3% (três por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** é indelegável.

Artigo 52. Somente pode exercer as funções de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser **COTISTA**;

II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

IV. não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela **CVM**.

Parágrafo Único. Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 53. Compete aos **REPRESENTANTE DE COTISTAS** exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à **ASSEMBLEIA GERAL**, relativas à emissão de novas **COTAS**, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à **ASSEMBLEIA GERAL**, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de **COTAS** detida por cada um dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput*.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro. Os pareceres e opiniões dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Artigo 54. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem comparecer às **ASSEMBLEIAS GERAIS** e responder aos pedidos de informações formulados pelos **COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem ser apresentados e lidos na **ASSEMBLEIA GERAL**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 55. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do Artigo 33 da **INSTRUÇÃO CVM 472**. devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos **COTISTAS** e transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de **REPRESENTANTES DE COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XX
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 56. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada do **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 57. As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela **CVM** e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na **CVM** e aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas, conforme descrito no Parágrafo Segundo do Artigo 13 deste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos **ATIVOS** em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

CAPÍTULO XXI
DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 58. Constituirão encargos do **FUNDO**, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

I. a **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** e a **TAXA DE PERFORMANCE** prevista neste **REGULAMENTO**;

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, inclusive comunicações aos **COTISTAS** previstas no **REGULAMENTO** ou na legislação aplicável;

IV. gastos de distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como no respectivo registro para negociação;

V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Parágrafo Segundo do Artigo 12 deste **REGULAMENTO**;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de **ASSEMBLEIA GERAL**, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na constituição e registro do **FUNDO** perante **CVM**;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o **FUNDO** seja **COTISTA**, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, nos termos do Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como encargos do **FUNDO** devem correr por conta do **ADMINISTRADOR.**

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** deverá ressarcir o **ADMINISTRADOR** caso este realize o pagamento de algum dos Encargos do **FUNDO**, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro. As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO** serão pagas pelo **GESTOR** e reembolsadas pelo **FUNDO**. Serão consideradas como despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**: (i) taxa em função do registro na **CVM**; (ii) taxa de registro na B3; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do **FUNDO**; e (iv) taxa de serviços da B3; e (iv) despesas de registro em cartório. O **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição primária dos investidores em novas emissão de **COTAS**.

CAPÍTULO XXII
DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 59. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer **COTISTA**, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento) conforme legislação vigente.

Parágrafo Primeiro. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o **COTISTA** pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

I. o **FUNDO** possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) **COTISTAS**;
II. o **COTISTA** pessoa natural, individualmente, não possua participação em **COTAS** do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de **COTAS** emitidas do **FUNDO**, ou não seja detentor de **COTAS** que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período; e
III. as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

DocuSign Envelope ID: ED32FD06-9AC7-4F1E-AEB7-91065AB80813

Parágrafo Segundo. O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir **COTAS** deste **FUNDO** no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido parágrafo.

Artigo 60. Nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do **FUNDO** em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Primeiro. Caso o tratamento tributário do **FUNDO** sofra alterações, o **ADMINISTRADOR** comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo Segundo. Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR**, no sentido de manter o **FUNDO** com as características previstas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro do Artigo 59, acima; já quanto ao inciso III, o **ADMINISTRADOR** manterá as **COTAS** registradas para negociação secundária exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado.

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus **COTISTAS** ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, sendo que em caso de alterações que impactem a tributação do **FUNDO**, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** envidarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os **COTISTAS** informados a respeito de tais medidas.

CAPÍTULO XXIII
DO FORO

Artigo 61. Fica eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste **REGULAMENTO**.

São Paulo, 30 de março de 2023.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPITÂNIA
INVESTIMENTOS

ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE – CAPITÂNIA HEDGE FUND FII

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela CAPITANIA CAPITAL S/A ("Gestora"), gestora do Fundo de Investimento Capitânia Hedge Fund FII, CNPJ: 50.143.549/0001-03 ("FII"). Para realização deste estudo, foram utilizados dados históricos, dados atuais de mercado, expectativas futuras de taxa de juros e inflação, a carteira do fundo na data de confecção deste estudo e a expectativa de originação ("Pipeline"). Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Capitânia não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto.

As conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento e a Gestora não pode ser responsabilizada por eventos que possam afetar a rentabilidade dos cenários apresentados.

O objetivo do presente estudo é explanar os critérios de aquisição adotados pela Gestora na alocação dos recursos disponíveis em caixa no FII, conforme previstos em seu Regulamento e Política de Investimentos, além de estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas no âmbito da emissão do FII.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Capitânia não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Capitânia.

As análises contidas neste Estudo de Viabilidade irão contemplar a análise das distribuições de rendimento esperadas para os cotistas.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O presente Estudo de Viabilidade reflete a visão da Capitânia à época do estudo (data-base a ser considerada 14 de junho de 2023). Tais informações não devem ser interpretadas como rentabilidade garantida ou rentabilidade-alvo.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda através da aplicação dos recursos nos ativos alvo definidos no regulamento do Fundo ("Ativos Alvo").

2. Sobre a Gestora



Fonte: Capitânia, Quantum (data base de abril/2023) e Relatórios da Moody's de setembro/22.

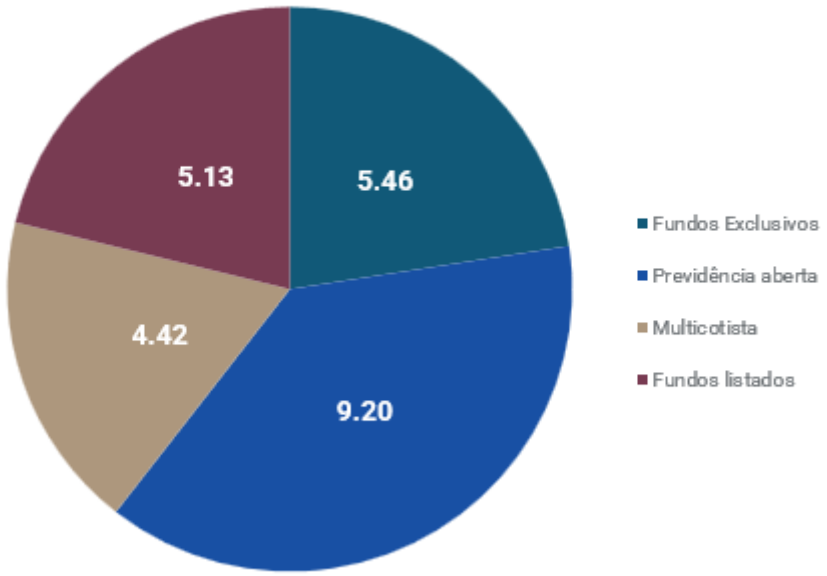
A Capitânia Capital S/A é a gestora do segmento de crédito, imobiliário e infraestrutura do Conglomerado Capitânia, empresa focada em serviços de gestão de investimentos e de assessoria financeira, fundada em junho de 2003. No final de abril de 2023, o conglomerado tinha o Patrimônio Líquido de R$ 23,0 bilhões sob gestão (Capitânia e Quantum).



Fonte: Capitânia

A maior parte desses recursos sob gestão está dividido em fundos exclusivos e de previdência aberta, abaixo a quebra da composição dos ativos sob gestão da Capitânia em abril de 2023:

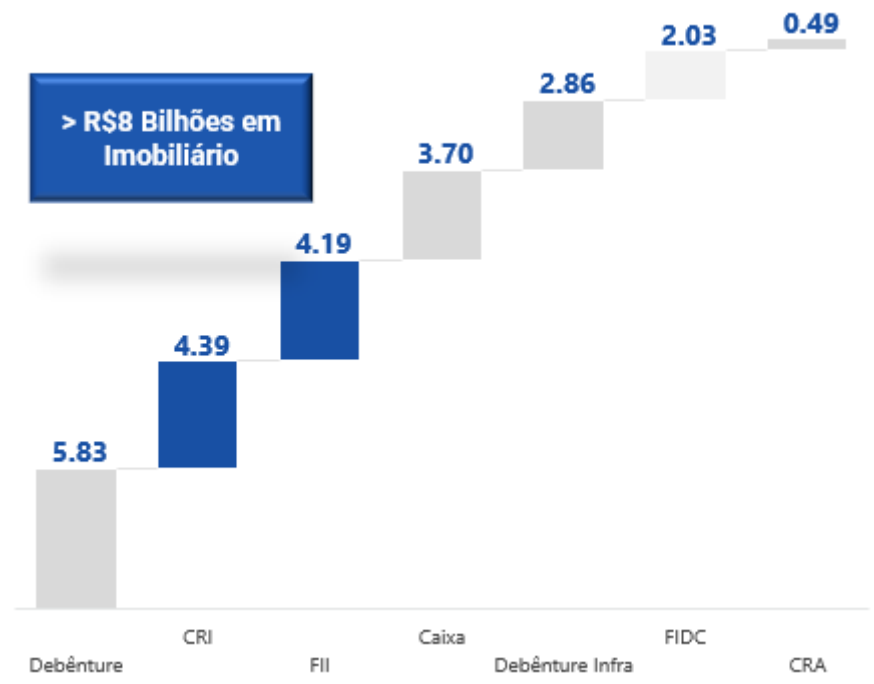
AUM – QUEBRA DO PASSIVO (R$ Bilhões)



Fonte: Capitânia

Os ativos estão investidos em Debêntures, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Caixa, Fundo de investimentos Imobiliários (FII), Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) conforme descrito abaixo:

QUEBRA DO ATIVO (R$ Bilhões)



Fonte: Capitânia

A gestora conta atualmente com 31 profissionais com 9 anos de tempo médio de casa.



Fonte: Capitânia

O processo de investimento da gestora é minucioso, seguindo as seguintes etapas:



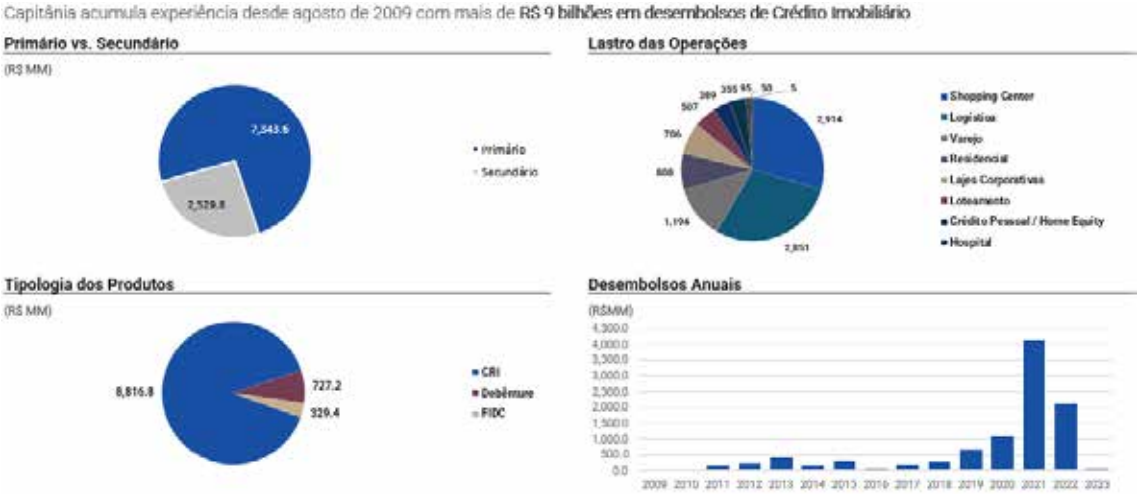
Fonte: Capitânia

A ampla experiência da gestora pode ser observada pelo nível de desembolsos e resultados obtidos ao longo dos anos:

Capitânia já desembolsou mais de R$ 32 bilhões em operações de crédito.

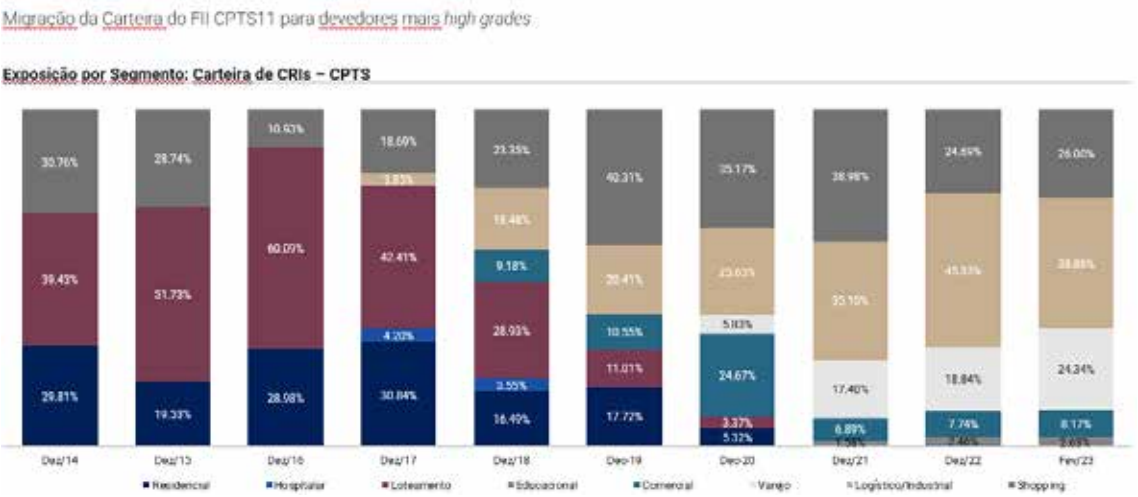


Fonte: Capitânia



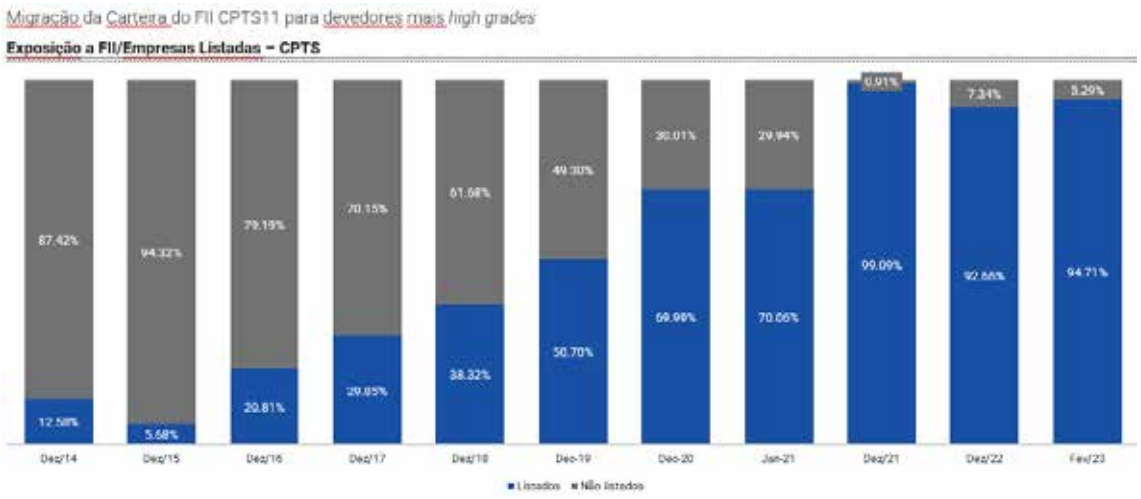
Fonte: Capitânia

Capitânia já investiu em diversos segmentos imobiliários incluindo: Residencial, Hospitalar, Loteamento, Educacional, Comercial, Varejo, Logística/Industrial e Shopping. Atualmente, a gestora está mais focada nos segmentos mais *high grades.*



Fonte: Capitânia

Atualmente, os principais devedores do Fundo de Investimento Imobiliário Capitânia Securities são empresas ou FIIs listados na bolsa brasileira, que tendem a ter um balanço patrimonial mais robusto e menos risco do que empresas menores.



Fonte: Capitânia (data base de fevereiro/2023)



Fonte: Capitânia

Track-Record – Capitania Securities II (CPTS11): Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +145.41% versus +104.52% do IFIX e 110.01% do CDI. O ajuste é feito para incorporar ao valor da cota os proventos pagos pelo Fundo de modo que estes sejam incluídos no cálculo da rentabilidade.



	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Apr-23	Desde o Início
Fundo no Período (Mercado) %	-6.58%	-1.03%	-4.68%	2.45%	-2.80%	0.51%	**145.41%**
IFIX no Período %	-4.15%	0.00%	-1.60%	-0.45%	-1.69%	3.52%	**104.52%**
CDI no Período %	1.02%	1.12%	1.12%	0.92%	1.17%	0.92%	**110.01%**

Fonte: Capitânia/Quantum Axis

Retorno do portfólio de FIIs do CPTS11 vs IFIX desde o início da estratégia:

Retorno do Portfólio de FIIs do CPTS11 vs IFIX desde o Início da Estratégia



Tabela de Rentabilidades - Book FIIs | CPTS

	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Acum.
2020	2.92%	-1.64%	-6.84%	2.53%	1.07%	6.14%	1.14%	-3.06%	0.75%	-1.78%	4.72%	-0.94%	4.41%	11.47%
IFIX	*-3.76%*	*-3.69%*	*-15.85%*	*4.39%*	*2.08%*	*5.59%*	*-2.61%*	*1.79%*	*0.46%*	*-1.01%*	*1.51%*	*2.19%*	*-10.24%*	*8.00%*
2021	1.04%	3.27%	-2.50%	3.75%	-1.08%	0.87%	3.99%	-0.78%	-0.68%	-0.20%	-1.01%	4.22%	11.11%	23.86%
IFIX	*0.32%*	*0.25%*	*-1.38%*	*0.51%*	*-1.56%*	*-2.19%*	*2.51%*	*-2.63%*	*-1.24%*	*-1.47%*	*-3.64%*	*8.78%*	*-2.28%*	*5.54%*
2022	0.71%	-0.04%	0.39%	0.88%	0.82%	1.33%	1.49%	2.64%	2.82%	0.84%	-1.07%	-0.98%	10.21%	36.50%
IFIX	*0.99%*	*-1.29%*	*1.42%*	*1.19%*	*0.26%*	*-0.88%*	*0.66%*	*5.76%*	*0.49%*	*0.02%*	*-4.15%*	*0.00%*	*2.22%*	*7.88%*
2023	0.46%	0.42%	0.00%	2.26%									3.16%	40.82%
IFIX	*-1.60%*	*-0.45%*	*-1.69%*	*3.52%*									*-0.51%*	*7.55%*

Fonte: Capitânia/Quantum Axis

TRACK-RECORD – CAPITÂNIA *REIT MASTER*

Perfil da Gestora e Histórico da Gestão de Imobiliário

- **Mais de R$ 3,9 bilhões na estratégia**, permitindo sinergia em posições já montadas;
- Capitânia possui **participação majoritária** em diversos FIIs Listados e tem um ***track record* comprovado em casos de ativismo**;
- Histórico de **geração de alpha** contra o IFIX em veículos que investem somente em FIIs (vide gráfico abaixo do veículo mais antigo – Capitânia Reit Master).



Fonte: Capitânia/Quantum Axis

EXEMPLOS DE ATIVISMO

	RECEBÍVEL	SHOPPING CENTER	GALPÃO LOGÍSTICO	LAJE CORPORATIVA
TICKER	WMRB11	MSHP11	TRXL11	THRA11
% CAPITÂNIA	> 27%	> 40%	> 23%	> 7%
DESCRIÇÃO	Fundo de recebíveis high grade gerido pela RB Capital Asset Management.	Fundo Monoativo detentor de participação no Mais Shopping Largo 13, localizado em São Paulo.	Fundo Monoativo de logística gerido pela TRX Real Estate.	Fundo monoativo composto no Edifício Thera Corporate em São Paulo.
TESE DE INVESTIMENTO	FII negociando com muito desconto, a carteira de CRIs estava negociando com spread implícito muito atrativo.	Shopping ainda não havia atingido o seu potencial e negociava com alto desconto.	Fundo possuía uma alta taxa de vacância que impactava os dividendos e a cotação. Negociava a patamares muito atrativos.	Fundo negociava em um preço por metro quadrado muito descontado e abaixo do mercado.
TIR ANUALIZADA	33%	62%	20%	49%
ATIVISMO	**Primeira OPA do mercado de FIIs.** Com posterior venda da carteira de CRIs e liquidação do fundo.	Venda do shopping por um valor muito atrativo.	Venda gradual da posição uma vez que os imóveis voltaram a performar.	Venda gradual da posição uma vez que os imóveis voltaram a performar.



EXEMPLOS DE ATIVISMO

	SHOPPING CENTER	LAJE CORPORATIVA	GALPÃO LOGÍSTICO	GALPÃO LOGÍSTICO
TICKER	FLRP11	VXXV11	VILG11	GRLV11
% CAPITÂNIA	> 53%	100%	> 29%	> 24%
DESCRIÇÃO	Fundo monoativo composto por um shopping center localizado em Floripa – SC.	Fundo possuía participação de 30% em um imóvel locado para a C&A em Alphaville – SP.	Fundo de logística da Vinci Partners composto por dois imóveis logísticos.	Fundo monoativo composto por um galpão logístico localizado em Louveira – SP.
TESE DE INVESTIMENTO	Fim da renda mínima garantida reduziu os rendimentos e impactou negativamente a cotação do FII. Oportunidade de compra.	Aquisição do imóvel a termos e condições atrativos com participação minoritária (Capitânia - 30% / Vinci – 70%.	Ancorar o IPO a termos e condições atrativos e vender a posição posteriormente no mercado secundário.	Principal locatário do FII anunciou rescisão antecipada (88% da receita), cotação desvalorizou muito e EV/ABL ficou descontado.
TIR ANUALIZADA	29%	14%	35%	32%
ATIVISMO	Venda da posição depois da maturação do imóvel.	Venda da participação para o sócio majoritário.	Venda gradual da posição a um preço superior ao IPO.	Venda do imóvel.



EXEMPLOS DE ATIVISMO

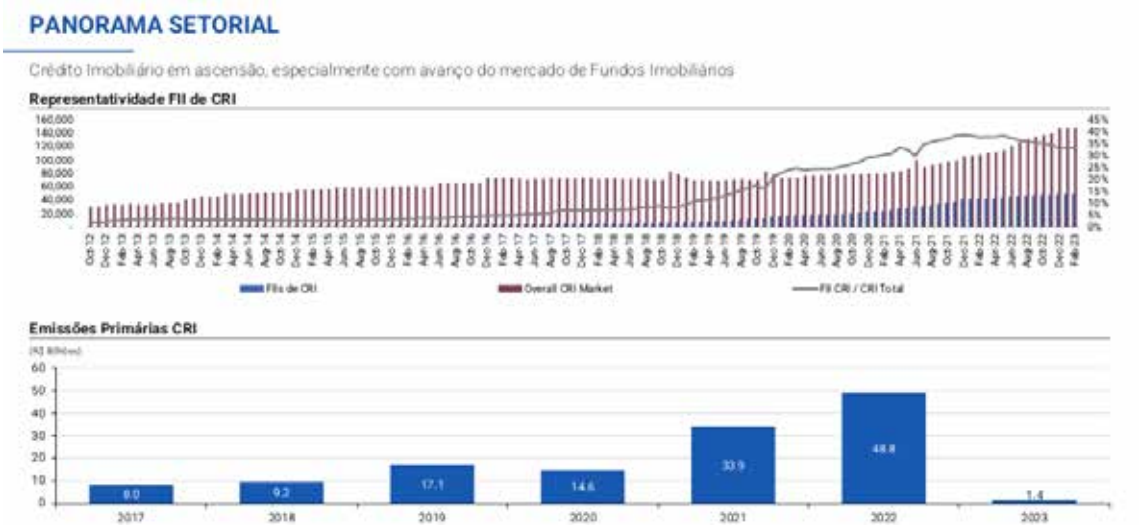
	LAJE CORPORATIVA	GALPÃO LOGÍSTICO	FUNDO DE FUNDOS	LAJE CORPORATIVA
TICKER	PATC11	VVPR11 / BLCP11	IBFF11	BMLC11
% CAPITÂNIA	> 55%	60% / 75%	> 27%	> 27%
DESCRIÇÃO	Realizamos uma OPAC para aquisição de até 100% das cotas do Fundo. Seguimos comprando o ativo e solicitando a alienação de ativos do portfólio, buscando a convergência do valor patrimonial.	Convocação de AGE para deliberar a incorporação destes dois fundos no BTLG11, um dos principais FIIs focados no segmento logístico.	Fundo de Fundos gerido pela Integral. O FDF negociava com desconto superior à 20% para a patrimonial.	Fundo de lajes corporativas com dois ativos. Um em SP e outro no RJ, ambos 100% locados e com bons inquilinos. Fundo negociava com cerca de 30% com relação ao valor patrimonial.
	RETORNO ESPERADO: 20% - 30%	RETORNO ESPERADO: 10% - 15%	TIR ANUALIZADA: 32%	RETORNO ESPERADO: 20% - 30%
	STATUS: 1ª venda realizada acima do valor de Laudo. CBRE contratada para buscar compradores para os demais ativos.	STATUS Incorporação realizada	ATIVISMO Convocação de uma AGE com o objetivo de vender todos os ativos e liquidar o fundo	STATUS Contratação da CBRE para buscar compradores para os ativos
PRÓXIMOS PASSOS	Conclusão da venda dos ativos do FII	Venda de BTLG11 no mercado secundário	Concluído	Conclusão da venda dos ativos do FII



Fonte: Capitânia

3. Panorama Setorial

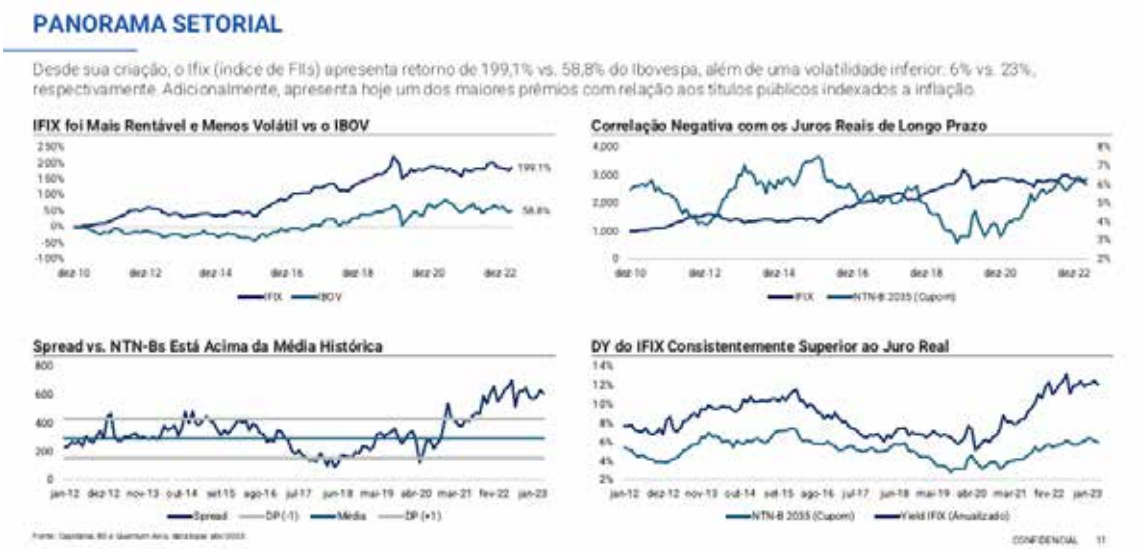
O mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e o mercado de Fundo de Investimentos Imobiliários que investem em CRIs (FIIs de Recebíveis) cresceram muito ao longo dos últimos anos:



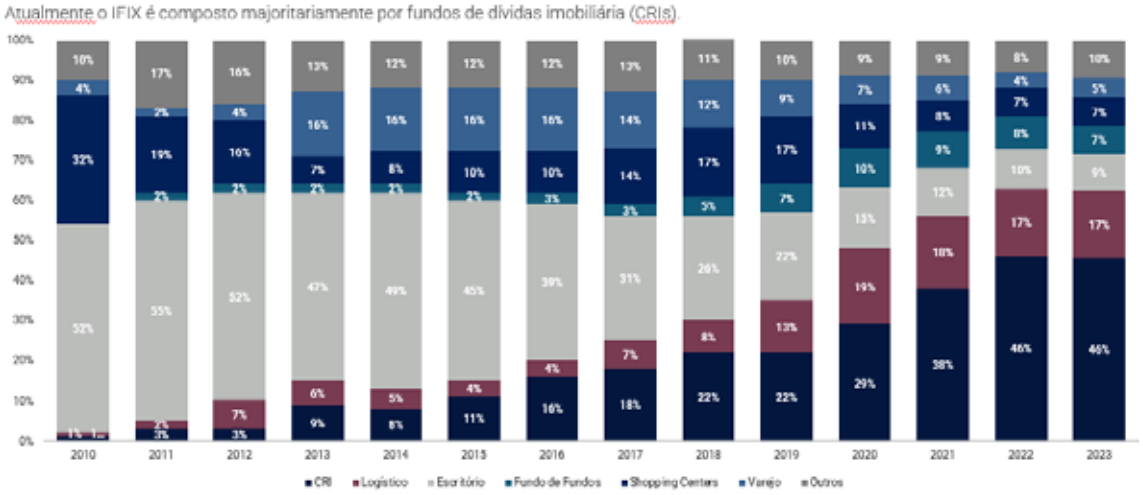
Fonte: Capitânia/Quantum Axis/Cetip/B3

4. Mercado de FIIs

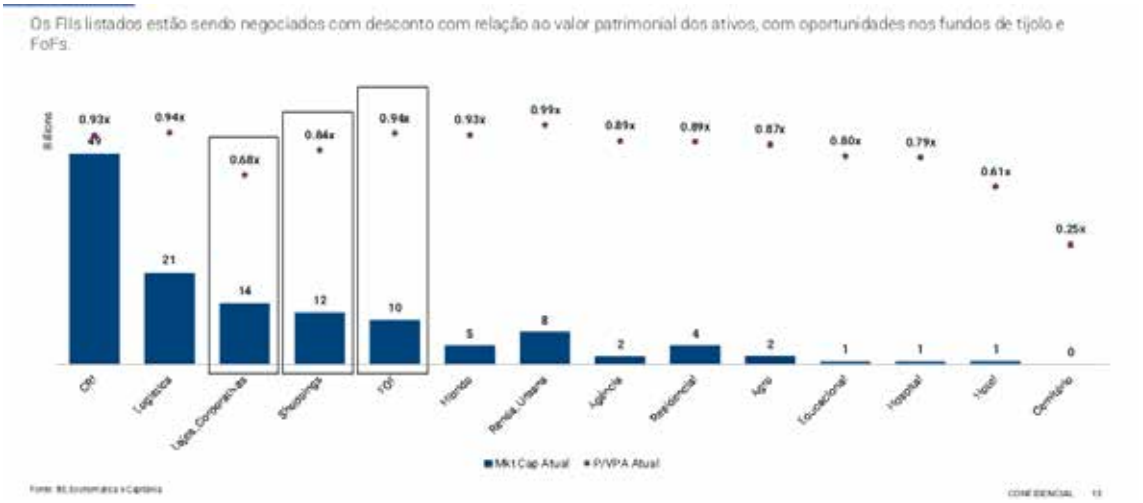
O mercado de Fundo de Investimentos Imobiliários (FIIs) cresceram muito ao longo dos últimos anos e se consolidaram como uma nova classe de ativo para o mercado financeiro brasileiro:



Fonte: Capitânia, B3 e Quantum Axis, data base abr/2023.



Fonte: Capitânia e Quantum Axis, data base fev/2023.



Fonte: B3, Economática e Capitânia

5. Expectativa de retorno no fundo

A gestora buscará fazer a alocação no menor prazo de tempo possível, desde que sejam encontrados ativos alinhados com o risco retorno dentro da política de investimento do fundo. Para o estudo a seguir foi considerado que metade do recurso será alocada em 30 dias e a outra metade em 60 dias. Prazo considerado conservador quando comparado com outras emissões feitas pela Capitânia.

Na data de confecção deste estudo estamos trabalhando na aquisição de 12 ativos perfazendo um volume total de R$ 300 milhões.

O *pipeline* **meramente indicativo** do Fundo é atualmente composto por:

Ativos	Segmento	Status	Volume (R$)	Indexador	Spread	Durantion (anos)	Localização	Garantias
1	Corporativo	Secundário	60,000,000	CDI +	4.00%	2.5 anos	-	Clean
2	Home Equity	Secundário	50,000,000	IPCA	350bps	5.0 anos	Pulverizado	AF e CF
3	Infraestrutura	Secundário	55,000,000	IPCA	300bps	5.8 anos	Nordeste	Aval e CF
4	Logístico	Estruturação	50,000,000	CDI +	4.00%	5.2 anos	Centro-Oeste	AF e CF
5	Logístico	Estruturação	79,000,000	CDI +	4.00%	5.2 anos	Sudeste	AF e CF
6	Shopping	Estruturação	60,000,000	IPCA	300bps	5.0 anos	Sudeste	AF e CF
7	Laje Corporativa	Negociação	50,000,000	CDI +	3.00%	4.8 anos	Sudeste	AF e CF
8	Laje Corporativa	Negociação	100,000,000	CDI +	2.50%	5.7 anos	Sudeste	AF e CF
9	Laje Corporativa	Negociação	50,000,000	CDI +	4.00%	5.1 anos	Sudeste	AF e CF
10	BTS Varejo	Negociação	25,000,000	IPCA	350bps	7.8 anos	Nordeste	AF e CF
11	Residencial	Negociação	50,000,000	CDI +	3.00%	3.0 anos	Sudeste	AF e CF
12	Residencial	Negociação	50,000,000	CDI +	3.00%	3.0 anos	Sudeste	AF e CF
Total			**679,000,000**			**4.8 anos**		

Fonte: Capitânia

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA 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 pelo Fundo 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 o Fundo 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 do Fundo.

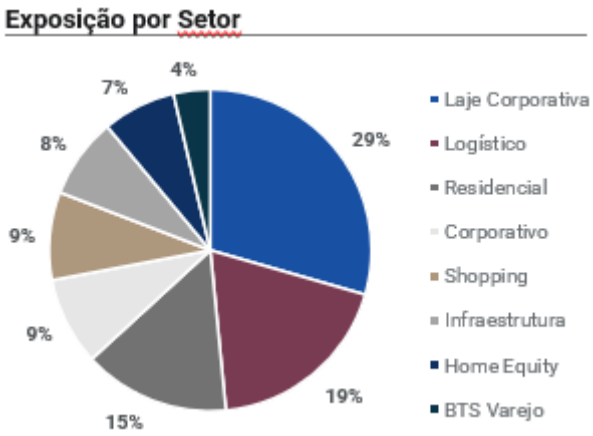
Na média os ativos terão uma taxa de carrego de CDI + 3.4%, NTN-B + 320bps uma duration de 4.8 anos.

A carteira final de ativos será diversificada e terá as seguintes características:









Fonte: Capitânia

O presente estudo estimou os rendimentos futuros, custos e prováveis distribuição de rendimento para os próximos 5 anos (60 meses). Como premissa foi assumido que as amortizações recebidas foram reinvestidas em ativos com as mesmas características de indexador e taxa.

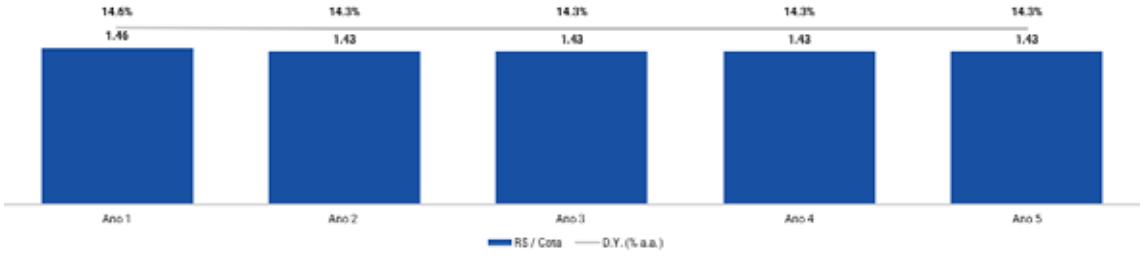
Usamos como premissas econômicas para a projeção do CDI e do IPCA a curva de Juros prefixada brasileira obtida do site da B3 (Bolsa, Brasil & Balcão) do dia 31/maio/2023 (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/).

Em relação as receitas, foram considerados os seguintes itens: rendimentos dos CRIs, dividendos dos fundos imobiliáros, receita com aplicações financeiras e ganho de capital em CRI e em FII.

Em relação aos custos, foram considerados os seguintes itens: taxa de administração e custódia, taxa de performance, despesas de auditoria, taxa B3, taxa ANBIMA, taxa CVM e custo de auditoria.

Premissas	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
IPCA	6.0%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
CDI	13.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita Imobiliária	45,553,492	38,399,005	36,256,166	35,762,984	35,762,984
Taxa de Administração	-2,592,000	-2,592,000	-2,592,000	-2,592,000	-2,592,000
Taxa de Performance	-936,224	-1,051,051	-1,161,625	-1,195,648	-1,195,648
Resultado	**43,827,992**	**42,958,946**	**42,958,946**	**42,958,946**	**42,958,946**
Por Cota	**1.46**	**1.43**	**1.43**	**1.43**	**1.43**
***Dividend Yield* (% a.a.)**	**14.6%**	**14.3%**	**14.3%**	**14.3%**	**14.3%**



Fonte: Capitânia

14 de junho de 2023.

Nome: Margareth de Negraes Brisolla

CPF: 570.646.528-20

Assinatura: DocuSigned by: Margareth de Negraes Brisolla Assinado por: MARGARETH DE NEGRAES BRISOLLA:57064652820 CPF: 57064652820 Data/Hora da Assinatura: 6/14/2023 | 2:09:42 PM CDT ICP Brasil A5BFD2BB2BC24DB1835FB870AFA7A803

Nome: Rafael Piccinini da Silva

CPF: 048.318.479-92

Assinatura: DocuSigned by: Rafael Piccinini da Silva Assinado por: RAFAEL PICCININI DA SILVA:04831847992 CPF: 04831847992 Data/Hora da Assinatura: 6/14/2023 | 2:27:31 PM CDT ICP Brasil DF6F9D3C21214CDA8A8D39AA79B44EFC

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: D531677BA85B4F8E9FCEA706D1657B75
Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Estudo de Viabilidade - Final I rev.TCMB (Versão Limpa).docx
Source Envelope:
Document Pages: 13
Signatures: 2
Certificate Pages: 4
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Disabled
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)

Envelope Originator:
Marina Wainrober
201 Bishopsgate
London, . EC2M3AF
MWainrober@mayerbrown.com
IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original
6/14/2023 2:05:35 PM
Holder: Marina Wainrober
MWainrober@mayerbrown.com
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Margareth de Negraes Brisolla mbrisolla@capitaniainvestimentos.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 6/14/2023 2:09:07 PM ID: f530fdab-62c3-4d1b-a8ee-a23593371c83	DocuSigned by:  A5BFD2BB2BC24DB... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 187.75.34.161	Sent: 6/14/2023 2:07:06 PM Viewed: 6/14/2023 2:09:07 PM Signed: 6/14/2023 2:09:45 PM
Rafael Piccinini da Silva rafael.piccinini@capitaniainvestimentos.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 6/14/2023 2:27:10 PM ID: 37125aa1-24e5-41f4-bfbe-9187bfa2b21b	DocuSigned by:  DF6F9D3C21214CD... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 187.75.34.161	Sent: 6/14/2023 2:07:06 PM Viewed: 6/14/2023 2:27:10 PM Signed: 6/14/2023 2:27:34 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Anna Carolina Rico de Lima arico@mayerbrown.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 6/14/2023 2:07:05 PM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/14/2023 2:07:07 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/14/2023 2:27:10 PM
Signing Complete	Security Checked	6/14/2023 2:27:34 PM
Completed	Security Checked	6/14/2023 2:27:34 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

SCHEDULE 1
ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's terms and conditions are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its Privacy Policy. DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	**CNPJ do Fundo:**	50.143.549/0001-03
Data de Funcionamento:	30/03/2023	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0F89CTF009	**Quantidade de cotas emitidas:**	30.000.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Títulos e Valores Mobiliários **Segmento de Atuação:** Títulos e Val. Mob. **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	**CNPJ do Administrador:**	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andar - LEBLON - RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	**Telefones:**	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	**E-mail:**	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	06/2022		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: CAPITÂNIA CAPITAL S.A.,	41.793.345/0001-27	RUA TAVARES CABRAL, nº 102, 6º ANDAR, PINHEIROS, NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO	(11) 4780-0630
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010- 040	(51) 3215-2322
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:**
	N/A
4.	**Análise do administrador sobre:**
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**
	N/A
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**
	N/A
4.3	**Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**
	N/A
5.	**Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:**
	Ver anexo no final do documento. Anexos

6.	**Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII**		**Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)**	**Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período**
	Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
	Não possui informação apresentada.			

6.1	**Critérios utilizados na referida avaliação**
	N/A
7.	**Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
8.	**Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
9.	**Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:**
	N/A
10.	**Assembleia Geral**
10.1	**Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br
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.**
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br
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.**
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.
10.3	**Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “click through”, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

O FUNDO pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração e gestão uma taxa de administração total calculada sobre a BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, conforme tabela abaixo: Base de Cálculo da Taxa de Administração - Taxa de Administração Até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) - 0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) ao ano Entre R$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo) e R$ 1.499.999.999,99 (um bilhão e quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos) - 0,8750% (oito mil oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano Acima de R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) - 0,87% (oitenta e sete centésimos por cento) ao ano

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
0,00	0,00%	0,00%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	**Idade:**	48
Profissão:	Administrador	**CPF:**	279.902.288-07
E-mail:	Jurídico.regulatorio@xpi.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	29/09/2021

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
XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					

	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					

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.**
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão (˜B3˜).
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.**
	O Fundo não possui política de negociação de cotas.
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 de Direito de Votos está disponível no site do Gestor https://capitaniainvestimentos.com.br/governanca/.
15.4	**Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**
	N/A.
16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**
	O fundo não possui previsão de chamada de capital.

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



PROSPECTO DEFINITIVO

DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ADMINISTRADORA

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

GESTORA

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS