

**PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA)
EMIÇÃO DO EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 54.306.150/0001-57

Código ISIN nº BREDGECTF003 - Código de Negociação: EDGE 11
Tipo ANBIMA: Multiestratégia "Gestão Ativa" - Segmento ANBIMA: Multicategoria
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/180, em 14 de junho de 2024

O **EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 54.306.150/0001-57 ("Fundo"), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("Comissão de Valores Mobiliários") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, responsável pela administração fiduciária ("Administrador"), **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02, devidamente autorizado à prestação do serviço de administrador de carteiras, modalidade gestor de recursos, por meio do Ato Declaratório nº 8.056, de 02 de dezembro de 2004, responsável pela gestão da carteira ("Gestor", em conjunto com o Administrador e o Fundo, os "Ofertantes"), estão realizando, com a intermediação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), a 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo (respectivamente, "Cotas", "Classe" e "1ª Emissão"), nominativas e escriturais em classe e série únicas, que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada de acordo com as disposições estabelecidas na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175 ("Anexo Normativo III") e na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, bem como as disposições do regulamento do Fundo ("Regulamento") e na legislação vigente ("Oferta"), de inicialmente 50.000 (cinquenta mil) Cotas, pelo valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), perfazendo o montante inicial da Oferta ("Volume Inicial da Oferta"):

R\$ 50.000.000,00
(cinquenta milhões de reais)

podendo o Volume Inicial da Oferta ser (i) aumentado em até 12.500 (doze mil e quinhentas) Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), em virtude do exercício, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Volume Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 12.500 (doze mil e quinhentas) Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 62.500.000 (sessenta e dois milhões, quinhentos mil reais) ("Volume Total da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.000,00 (mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Volume Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente), observado que a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("Prazo de Colocação").

No ato da subscrição primária das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 4,10 (quatro reais e dez centavos) por cada Cota, equivalente a 0,4% (zero vírgula quatro por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Cota subscrita custará R\$ 1.004,10 (mil e quatro reais e dez centavos) ("Preço de Subscrição"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

As cotas poderão ser admitidas (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 14 DE JUNHO DE 2024 SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/180, NOS TERMOS DA SEÇÃO II, DO CAPÍTULO IV DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 28 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 DESTES PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM, CONFORME SEÇÃO 5.1 DESTES PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, AO COORDENADOR LÍDER, À B3 E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.



ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER

GESTOR

BancoDaycoval

Daycoval
Asset Management

A data deste Prospecto Definitivo é 14 de junho de 2024.

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta.....	2
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	4
2.3. Identificação do público-alvo	4
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
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	6
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	8
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	11
4. FATORES DE RISCO.....	12
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	13
5. CRONOGRAMA	29
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:	30
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	34
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; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	35
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	35
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).....	35
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	35
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	36
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	37

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	37
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	38
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	40
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	41
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	41
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	41
8.4. Regime de Distribuição	41
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	43
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	43
8.7. Formador de Mercado	43
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável	44
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	44
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	45
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	46
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	47
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	48
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	49
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.....	50
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; 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	52
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	54
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.	55

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	56
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.	57
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.....	57
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	58
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.	59
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.	59
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	60
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	60
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.	60
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	60
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	61
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	63
16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo	64
16.2. Publicidade da Oferta	69
16.3. Tributação	70
ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO (ITEM 13.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160)	75
ANEXO II – ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA	Error! Bookmark not defined.
ANEXO III - INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO AO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA	69
ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE	70

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas da 1ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

2.1. Breve descrição da Oferta

Fundo

O **EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução 175**" e "**CVM**"), constituído com classe única de Cotas, em regime fechado, de responsabilidade limitada de seus Cotistas ("**Classe**"), com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento ("**Regulamento**"), constante do Anexo I deste Prospecto, pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, em especial (i) Resolução CVM 175, (ii) do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175 ("Anexo Normativo III"); (iii) a Lei 8.668; e (iv) o Código de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA, conforme alterado de tempos em tempos ("**Código ANBIMA**").

Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à "Classe" neste Prospecto serão entendidas como referências ao "Fundo" e vice-versa.

O Fundo é administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019 ("**Administrador**") a carteira de investimentos da Classe é gerida pelo **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1793, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02, devidamente autorizado à prestação do serviço de administrador de carteiras, modalidade gestor de recursos, por meio do Ato Declaratório nº 8.056, de 02 de dezembro de 2004 ("**Gestor**").

Para os fins da Resolução CVM 175, o Administrador é considerado como prestador de serviços essenciais do Fundo.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, primordialmente, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em: (i) (a) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (b) bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública

registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (h) letras hipotecárias; (i) letras de crédito imobiliário; e (j) letras imobiliárias garantidas ("**Ativos**"); e (ii) imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre esses imóveis, sem limites de concentração, conforme previsto no Regulamento ("**Imóveis**").

Oferta

A presente oferta compreende a distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe ("**Cotas**", "**1ª Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente) sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175 e os termos e condições do Regulamento do Fundo e no anexo descritivo da Classe ("**Anexo**"). A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto nos artigos 26, e 27 da Resolução CVM 160 em 14 de junho de 2024.

A Oferta é realizada no Brasil, sob a coordenação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado ("**Coordenador Líder**").

Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, mediante disponibilização de carta convite no website da B3 ("**Carta Convite**") ou mediante assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**" e "**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a respectiva Data de Liquidação (conforme indicada neste Prospecto) ("**Data de Emissão**").

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos do item 2.6. deste Prospecto.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados em 05 de junho de 2024 por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Daycoval D28 Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Ato de Aprovação da Oferta**"), os quais encontra-se anexo a este Prospecto na forma do Anexo II e foram rerratificados em 13 de junho de 2024 por meio do "*Rerratificação do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Edge Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*", os quais encontra-se anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.

Prazo de Colocação

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 59, II, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("**Prazo de Colocação**").

Caso a Oferta não seja cancelada, o Prazo de Colocação se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação de anúncio de encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

Será adotado o procedimento de alocação no âmbito da Oferta, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação da Oferta, sem lotes

mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas Adicionais (**"Procedimento de Alocação do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento"**).

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas são de classe única; não resgatáveis; são nominativas e escriturais; e assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Cada Cota da 1ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo e no Anexo da Classe, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. A cada Cota da 1ª Emissão corresponderá a um voto nas Assembleias de Cotistas do Fundo.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores qualificados, assim definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (**"Investidores"** ou **"Investidores Qualificados"** e **"Resolução CVM 30"**, respectivamente).

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

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 12 a 28 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo e a Classe está exposta, bem como aqueles relacionados à 1ª Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo e no Anexo da Classe.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As cotas poderão ser admitidas (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (**"DDA"**) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (**"B3"**).

Após a Data de Liquidação do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme prevista no item 5.1 deste Prospecto, poderão ocorrer novas liquidações a serem realizadas exclusivamente no âmbito do Escriturador, conforme a formalização dos Documentos de Aceitação junto ao Coordenador Líder durante o 2º (segundo) período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta (**"2º Período de Coleta de Intenções de Investimento"**).

As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3

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

Cada Cota, objeto da 1ª Emissão, tem preço de emissão equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota (**"Preço de Emissão"**).

Será devida taxa de distribuição primária no valor de R\$ 4,10 (quatro reais e dez centavos) por cada Cota, equivalente a 0,4% (zero vírgula quatro por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão (**"Taxa**

de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos e despesas da Oferta, e sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 1.004,10 (mil e quatro reais e dez centavos) por Cota (**“Preço de Subscrição”**).

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O volume Inicial da Oferta será de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão (**“Volume Inicial da Oferta”**), representado por até 50.000 (cinquenta mil) Cotas, podendo ser **(i)** aumentado em até 12.500 (doze mil e quinhentas) Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), total ou parcial, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais) (**“Volume Total da Oferta”**); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Volume Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.000 (mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerando o Preço de Emissão (**“Distribuição Parcial”** e **“Volume Mínimo da Oferta”**, respectivamente).

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Prazo de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Volume Total da Oferta; ou **(ii)** de montante igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se 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, conforme o caso.

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada) (**“Critérios de Restituição de Valores”**). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Volume Total da Oferta, mas acima do Volume Mínimo da Oferta, o Investidor que, no ato de subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Oferta, não terá o seu Documento de Aceitação acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado investidor já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Para fins deste Prospecto, “**Dia Útil**” ou “**Dias Úteis**” significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

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

A presente Emissão de Cotas em classe e série únicas compreende o montante de até 50.000,00 (cinquenta mil) Cotas, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 12.500 (doze mil e quinhentas) Cotas adicionais (“**Cotas Adicionais**”), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“**Lote Adicional**”), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta

2.7.1 Vedação à Colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas em caso de Excesso de Demanda

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Volume Total da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Em conformidade com o inciso XII do Artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, serão consideradas Pessoas Vinculadas para fins da Oferta: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, do Gestor, do Administrador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) administradores ou controladores, diretos ou indiretos, do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“**Pessoas Vinculadas**”).

A vedação mencionada no parágrafo anterior não se aplica caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior ao Volume Total da Oferta. Nesse caso, a colocação das Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer o Volume Total da Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandados.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações sobre a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas, recomendamos a leitura do fator de risco “Risco de

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 14 deste Prospecto.

2.7.2 Subscrição e Integralização de Cotas

Os Investidores deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observada a Aplicação Mínima Inicial, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. O Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta (“**Documento de Aceitação**”).

O Documento de Aceitação poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, (i) em moeda corrente nacional, ou (ii) mediante a entrega de ativos, na forma estabelecida nos respectivos Documentos de Aceitação e de acordo com os procedimentos da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante equivalente, no mínimo, à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Como resultado da Oferta, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, conforme previsto no item 2.5 "*Valor Nominal Unitário e Custo de Distribuição*", na página 4 deste Prospecto, os recursos líquidos arrecadados com a integralização das Cotas serão utilizados em cumprimento à Política de Investimentos da Classe, mediante a aplicação em Ativos e Imóveis.

Uma vez integralizadas as Cotas objeto da Oferta, a parcela do patrimônio líquido da Classe ("**Patrimônio Líquido**") que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do Prospecto, não estiver aplicada em Ativos, deve ser aplicada nos seguintes ativos ("**Ativos Financeiros de Liquidez**"):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento.

A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

A Classe poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado previamente em Assembleia Especial de Cotistas, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

Adicionalmente, ainda que o Volume Total da Oferta não seja captado, em razão da possibilidade da Distribuição Parcial, todos os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimento da Classe.

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

O FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE-ALVO, DE FORMA QUE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO NÃO BUSCA UM OBJETIVO DE RETORNO DETERMINADO. 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.

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.

A Classe poderá adquirir ou alienar, exclusivamente para fins de “zeragem” de posições pela Classe, de quaisquer Ativos Financeiros de Liquidez, cuja contraparte ou emissor seja o Administrador, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Ativos de Liquidez, que sejam administrados ou geridos pelo Administrador ou pelo Gestor, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, nos termos do inciso IV do artigo 12 e do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia pelos Cotistas da Classe por meio de Assembleia de Cotistas da Classe, nos termos do item 12.1 do Regulamento.

Desse modo, os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta por meio da assinatura ou confirmação eletrônica do Compromisso de Investimento serão convidados a manifestar, por meio digital, sua orientação de voto ao Administrador, nos termos do item 12.6 do Regulamento e consoante modelo anexo ao Compromisso de Investimento, para fins de deliberação, **FAVORÁVEL OU NÃO**, ou, ainda, para fins de **ABSTENÇÃO DO VOTO**, a critério exclusivo do Investidor, sobre a aquisição ou alienação, exclusivamente para fins de “zeragem” de posições pela Classe, de quaisquer Ativos Financeiros de Liquidez, cuja contraparte ou emissor seja o Administrador, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Ativos Financeiros de Liquidez, que sejam administrados ou geridos pelo Administrador ou pelo Gestor, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos (“**Consulta Formal**”).

A manifestação de voto de cada Investidor por meio de Consulta Formal para as matérias elencadas acima será realizada sob condição suspensiva e, desde que com orientação de voto favorável às matérias, constituirá expressa autorização para aprovação de transações com potencial conflito de interesse, nos termos do Regulamento.

A Consulta Formal a ser disponibilizada aos Investidores contará com previsão expressa a respeito do conflito de interesse acima descritos a ser descaracterizados com a aprovação da matéria acima descrita e ao respectivo conteúdo informacional que o descreva, conforme disposto na presente seção do Prospecto.

A manifestação de voto de cada Investidor por meio da Consulta Formal assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário pelos Investidores às propostas objeto da deliberação acima.

O exercício do direito de voto na forma acima será **FACULTATIVO** e será realizado sob condição suspensiva, conforme dispõe o Código Civil, de o respectivo investidor se tornar efetivamente Cotista da Classe, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Caso formalizado o voto pelo Investidor, este poderá ser revogado e cancelado, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento da realização da Consulta Formal, mediante envio de e-mail para adm.fundos@bancodaycoval.com.br. Nesse sentido, a manifestação de voto de cada Investidor por meio da Consulta Formal não será realizada de forma irrevogável e irretroatável pelo Investidor.

Será garantido aos Investidores, antes de realizar tal manifestação por meio da Consulta Formal, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos no Prospecto e nos demais Documentos da Oferta. Desse modo, o exercício do direito de voto na forma acima indicada será realizado por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

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

Na situação de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, o Gestor procurará destinar os recursos para os Ativos e Imóveis de melhor característica operacional-financeira, visando auferir rendimentos e/ou ganhos de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento. Ainda, o Gestor se manterá atento às operações com melhores condições de prazo, liquidez e garantias.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

4. FATORES DE RISCO

4. FATORES DE RISCO

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 Definitivo 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 o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para 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 do Administrador ou do Gestor 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 nº 160.

4.1. Riscos Relacionados à Oferta

4.1.1. Riscos de Maior Materialidade

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta: Caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pelo Administrador, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Volume Mínimo da Oferta: No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação.

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide seção 7.3 "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" na página 42 deste Prospecto.

Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Volume Total da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Alvo e nos Ativos Financeiros de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas nesta 1ª Emissão será inferior ao Volume Total da Oferta.

Risco Relacionado à Aquisição de Ativos em Conflito de Interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial Conflito de Interesses entre

a Classe e o Administrador e/ou Gestor dependem de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Especial de Cotistas, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco Relacionado à Não Aquisição de Ativos em Conflito de Interesse

A Classe poderá perder oportunidades de investimento em Ativos Alvo, caso o potencial Conflito de Interesses na aquisição de tais ativos não seja aprovada pela Assembleia Especial de Cotistas. Dessa forma, os recursos captados na Oferta poderão estar condicionados a incertezas quanto à aprovação da destinação de seus recursos pelos Cotistas na Consulta Formal. Nessa hipótese, os recursos captados com a integralização das Cotas deverão ser investidos em outros Ativos Alvos, que podem não ter sido identificados, de modo que a demora em os investir pode afetar negativamente o preço e a rentabilidade da Classe.

4.1.2. Riscos de Média Materialidade

Participação de Pessoas Vinculadas na 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 desta Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas (inclusive das Cotas) no mercado secundário.

Riscos Relacionados à Liquidação da Classe: Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto Definitivo. Tendo isso em vista, na hipótese de liquidação da Classe, os Cotistas receberão os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas podem não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada, até então, pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para pagamento aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível).

Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados: Nos termos da Política de Investimento, a Classe 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 a Classe, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, 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 a Classe, 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 à Classe ou acarretar a ineficácia da aquisição pela Classe. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, a Classe perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações: Conforme previsto neste Prospecto, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a sua integralização e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto: Este Prospecto contém informações acerca 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 por órgãos públicos e por outras fontes independentes. 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 apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não obstante, as estimativas deste Prospecto foram elaboradas pelo Gestor, e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo aos Cotistas. A Classe não conta com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. **A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.**

Risco do Estudo de Viabilidade: As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) foram elaboradas pelo Gestor 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 do Gestor 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.

4.1.3. Riscos de Baixa Materialidade

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA: A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM e ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta: O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores por ordem de chegada poderá acarretar: (a) alocação parcial das ordens de investimento pelo Investidor, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendido em

montante inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor e, portanto, o último Investidor poderá ter a sua ordem de investimento atendida parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, conforme a ordem em que a ordem de investimento for recebida e processada.

4.2. Riscos Relacionados à Classe, ao Fundo e às Cotas

4.2.1. Riscos de Maior Materialidade

Ausência de garantia das Cotas. As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Interrupção da prestação de serviços: O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

Liquidação da Classe: Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Operações com derivativos: A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Risco do Fundo ser genérico: O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados Imóveis e/ou outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as Cotas da Primeira Emissão do Fundo, a Administradora ou a Escrituradora irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Patrimônio Líquido negativo. As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Riscos sistêmicos e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário: O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária. Adicionalmente, a redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o preço dos imóveis, bem como dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência da exploração destes Imóveis. Ainda, o acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Tais fatores podem, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo.

Risco imobiliário: A eventual desvalorização dos Imóveis pode ser ocasionada por, mas não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento e/ou alterações legislativas que impactem diretamente a região dos Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (que, por sua vez, poderá, deprimir os preços de venda no futuro) ou que, eventualmente, restrinjam os possíveis usos e ocupações dos Imóveis, limitando assim sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a região onde os Imóveis se encontrem, como, por exemplo, o crescimento desordenado de habitações informais ou locais/serviços potencialmente inconvenientes (boates, bares, entre outros), que resultem em mudanças na vizinhança, afetando a área de influência para o uso pretendido, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos, como capacidade/viabilidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que a indenização não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, 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.

Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de Outras Restrições de Utilização dos Imóveis pelo Poder Público: Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ainda, é possível que o Fundo venha a adquirir ou tenha adquirido Ativos Alvo que no passado eram do Poder Público, tendo sido transferidos aos particulares por meio de títulos aquisitivos que tenham estabelecido determinadas restrições à sua utilização, restrições essas que poderão ser conflitantes com a destinação a ser dada pelo Fundo

aos Ativos Alvo, podendo ensejar questionamentos relacionados à sua titularidade e/ou à sua aquisição pelos antecessores do Fundo.

Riscos ambientais: Os Ativos Alvo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da 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); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. 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.

Risco de aumento dos custos das obras de empreendimentos imobiliários:

O Fundo custeará as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada aos Imóveis. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos Imóveis. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos Imóveis.

Risco de insucesso dos empreendimentos imobiliários: O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de clientes para os empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos Ativos Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas dos referidos empreendimentos. Adicionalmente, o insucesso dos empreendimentos imobiliários poderá acarretar custos adicionais – de manutenção e gestão imobiliária - ao Fundo, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de desvalorização dos Ativos: 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 Ativos. 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.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Alvo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos referidos Ativos Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de exposição associados à venda de Imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens Imóveis em certas regiões, e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos Alvo 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 preço de venda uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio. Além disso, os Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos imobiliários nos setores residencial e não residencial, comercial, hoteleiro ou multiuso (misto), 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 adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Imóveis: Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de venda de bens Imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento dos valores de venda destes Imóveis. Se os Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo 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 Alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de desapropriação e/ou outras restrições de uso: De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis indiretamente detidos pelo 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 os Imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Ativos Alvo e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os Imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real: Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Alvo sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade.

Riscos de aumento de custos de construção: O Fundo custeará as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada a cada um dos Imóveis que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo na proporção de sua participação nos respectivos ativos. Assim, o Fundo poderá, de forma direta ou indireta, contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais para que os empreendimentos imobiliários sejam concluídos, o que poderá ser repassado aos Cotistas na forma de novas emissões de Cotas pelo Fundo.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis, o que poderá dificultar a capacidade de alienar os Imóveis ou renovar os arrendamentos: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis nos quais o Fundo investe indiretamente poderá impactar a capacidade de alienação, arrendamento (ou renovação dos arrendamentos) 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.

Risco de não contratação de seguro patrimonial, de engenharia e de responsabilidade civil: Em caso de não contratação de seguro pelos eventuais locatários ou empreiteiros de obras dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais Ativos Alvo, por força de decisões judiciais. No evento de sinistros durante a implementação de obras, com sua eventual paralisação, os prazos para entrega

podem ser adversamente afetados. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco do processo de aquisição dos Ativos: A aquisição dos Ativos Alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos (incluindo decorrentes de demandas de terceiros), 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, por sua vez, também a rentabilidade do Fundo.

4.2.2. Riscos de Média Materialidade

Risco de Substituição do Gestor: A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Gestor e de suas equipes, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo Gestor, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco de Potencial Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o Coordenador Líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos Ativos existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo: Caso existam débitos (inclusive débitos de IPTU), processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais ou extrajudiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos.

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 Imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de

juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

4.2.3. Riscos de Menor Materialidade

Riscos de mercado

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

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.

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 regulamentam 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 de atuação do Fundo, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, 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.

Risco de Crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem

pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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.

Patrimônio Líquido Negativo. Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas pela Classe poderão fazer com que a Classe apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. O Administrador também não responde pelas obrigações assumidas pela Classe. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

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 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas 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.

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, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária

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

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de Desenquadramento para Fins Tributários: Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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 ou transações em que o Gestor e o Administrador 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.

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, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, independentemente de deliberação, ou por deliberação dos Cotistas em Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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

Risco de Mercado e de Flutuações no valor dos Ativos do Fundo: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. A queda dos preços dos Ativos da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas e, consequentemente, os Cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

Risco de indisponibilidade de caixa e de novas emissões e diluição: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações e já tenha se utilizado de todo o montante do Capital Autorizado, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Não obstante a hipótese de indisponibilidade de caixa, o Fundo poderá realizar

novas emissões de Cotas (observado o Capital Autorizado), em que o exercício do direito de preferência pelos Cotistas dependerá da disponibilidade de recursos por parte do referido Cotista. Caso novas Cotas sejam emitidas (por aprovação em Assembleia Geral e/ou a partir do Capital Autorizado) pelo Fundo 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.

Risco operacional: Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor. Portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração e gestão adequadas, a qual estará sujeita a riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: O Fundo, o Administrador e o Gestor 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 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, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NESTE PROSPECTO 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.

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo: O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá preponderantemente da exploração e alienação de Ativos Alvo pelo Fundo. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente do sucesso dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos Imóveis indiretamente detidos pelo Fundo. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Risco de governança e de concentração e pulverização: Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas a Administrador e/ou o Gestor, 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; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, 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 potencial 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 de Assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. Nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Risco de restrição na negociação: Alguns dos Ativos Financeiros de Liquidez 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 afetados.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: O Gestor, 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 empreendimentos imobiliários similares aos investidos pelo Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos 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.

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

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor: O Gestor será o responsável pela implementação da política de investimentos do Fundo, podendo, para tanto, adquirir indiretamente (por meio do Fundo), a propriedade de Imóveis ou qualquer direito real sobre estes Imóveis, ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo – bem como dos Ativos Financeiros de Liquidez – pelo Gestor.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos: Apesar de a carteira do Fundo vir a ser constituída, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre qualquer dos ativos do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As perdas patrimoniais eventualmente incorridas pelo Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Cobrança dos ativos e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira da própria Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Nenhuma

medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso a Classe venha a ser condenada. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas. Dessa forma, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo poderá compor o polo passivo em ações judiciais. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Ainda, caso o Fundo venha a compor o polo passivo em tais ações judiciais, em virtude da reconhecida 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 Alvo.

Troca de informações. Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO 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.

5. CRONOGRAMA

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

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

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM Divulgação deste Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	14/06/2024
2	Início do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento	21/06/2024
3	Encerramento do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento	25/06/2024
4	Data de Realização do Procedimento de Alocação e Divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação	26/06/2024
5	Data de Liquidação do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento	01/07/2024
6	Início do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento	02/07/2024
7	Encerramento do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento	06/12/2024
9	Data máxima para última liquidação do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento	12/12/2024
10	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	16/12/2024

As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

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 interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor, da CVM e da B3, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto, lâmina da Oferta ("Lâmina da Oferta"), Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

O Prospecto, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativos à Oferta foram e serão divulgados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente, nas Páginas na rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3:

- (i) **Administrador e Coordenador Líder:** <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em "Ofertas", procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar o nome do Fundo e, então, clicar em "+ Detalhes" e, então, clicar na opção desejada)
- (ii) **Gestor:** <https://www.daycoval.com.br/asset/#/> (neste website selecionar "Documentos" e então localizar o documento desejado).
- (iii) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado).
- (iv) **B3:** <https://www.b3.com.br/pt-br/institucional> (neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas Públicas de Renda Variável" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Prospectos de Fundos de Investimento", para acessar o "Prospecto Definitivo"; ou selecionar "Publicação de Ofertas Públicas" e, então, buscar pelo "EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA" para acessar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Lâmina" ou na opção desejada).
- (v) **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE DE LIMITADA", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado).

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.

Subscrição e Integralização de Cotas

A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura do Documento de Aceitação, pelo subscritor e autenticado pelo Administrador, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento.

As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas durante o Prazo de Colocação, conforme estipulado no item 5 “Cronograma Estimado da Oferta” deste Prospecto.

Durante o Prazo de Colocação, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão formalizar os Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), se desejam condicionar sua adesão a Oferta, e apresentá-lo ao Coordenador Líder. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) que é um Investidor Qualificado, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM 30; e (e) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, (i) em moeda corrente nacional, ou (ii) mediante a entrega de ativos, na forma estabelecida nos respectivos Documentos de Aceitação e de acordo com os procedimentos da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante equivalente, no mínimo, à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas, caso findo o Prazo de Colocação das Cotas e tenham sido subscritas e integralizadas Cotas, conforme aplicável, em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e serão devolvidos, se aplicável, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta, com base nos Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, serão devolvidos, se aplicável, os valores integralizados, conforme aplicável, com base nos Critérios de Restituição de Valores.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160; todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores acerca do cancelamento ou revogação da Oferta, observadas as disposições da Resolução CVM 160, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos, eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Item não aplicável, tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

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

Item não aplicável, tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do Capital Autorizado previsto no Regulamento, será assegurado (i) aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas no âmbito de novas emissões de Cotas, sendo certo que, a critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas detentores de Cotas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

No caso de emissão de novas Cotas aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, sendo certo que a Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência deverá ser exercido pelos Cotistas em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo certo que os procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência serão realizados pelo Escriturador.

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)

Item não aplicável, tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

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

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo e que não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento para formação do preço, o Preço de Emissão das Cotas foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Administrador e do Gestor, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

A transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário, na data definida no formulário de liberação, após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Conforme o art. 86, inciso III, da Resolução CVM 160, a revenda somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

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 nas Cotas representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, 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 bolsa de valores. 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 suas 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 12 a 28 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.**

A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA 1ª EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS COTAS; E QUE (II) 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 BOLSA DE VALORES.

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

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) 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.

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 contados 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 nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

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

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 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 (conforme definido nesse Prospecto).

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, 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 do respectivo 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 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE**

SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do 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.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Condições do Contrato de Distribuição da 1ª Emissão

A Oferta está submetida às Condições Precedentes (conforme abaixo definido) do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Sob o Rito de Registro Automático das Cotas da 1ª Emissão da Classe Única do EDGE Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*” (“**Contrato de Distribuição**”), conforme descritas na Seção 11.1, na página 49 deste Prospecto Definitivo.

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta. Dessa forma, a Oferta está condicionada à obtenção do Volume Mínimo da Oferta.

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

A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30.

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

Os termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do Ato de Constituição e Aprovação da Oferta.

8.4. Regime de Distribuição

Regime de Distribuição das Cotas

Distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços, a ser realizada pelo Coordenador Líder, tendo por base o plano de distribuição, conforme artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelo Coordenador Líder, nos termos deste Prospecto.

Plano de Distribuição da Oferta

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição pública das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, devendo assegurar: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem partes relacionadas, em detrimento de partes não relacionadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Definitivo, (iii) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (iv) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta, e (v) nos termos do artigo 79, §3º, da Resolução CVM 160, que os representantes do Coordenador Líder receba previamente exemplares dos Documentos da Oferta para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Cotas conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos (“**Plano de Distribuição**”):

- (i) a Oferta é destinada a Investidores Qualificados;
- (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser apresentados à CVM, em até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160;
- (iii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro automático da Oferta na CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início

nos Meios de Divulgação; e (d) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores nos Meios de Divulgação, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;

- (iv) durante o 1º (primeiro) período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta e o 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta ("**1º Período de Coleta de Intenções de Investimento**" e, em conjunto com o 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento, "**Períodos de Coleta de Intenções de Investimento**"), o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu respectivo Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, durante os Períodos de Coleta de Intenções de Investimento;
- (v) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado pelo Coordenador Líder;
- (vi) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, observadas as exceções dispostas na Resolução CVM 160, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (vii) o Coordenador Líder da Oferta será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (viii) uma vez atingido o Volume Mínimo ou qualquer montante entre o Volume Mínimo e o Volume Total da Oferta, os Ofertantes poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento;
- (ix) será realizado procedimento de alocação, do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento, de ordens no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Procedimento de Alocação do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento**"), observado o disposto nos itens acima com relação à colocação da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido, bem como a alocação das ordens de investimento entre os Investidores. Caso seja verificada sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente;
- (x) Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xii) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data do Procedimento de Alocação do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento, a quantidade de Cotas alocadas (ajustada, se for o caso em decorrência do Procedimento de Alocação do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento descrito acima e o valor do respectivo investimento, considerando o Preço de Emissão, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Documento de Aceitação) serão informados a cada Investidor pelo Coordenador Líder, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência;

(xiii) O Coordenador Líder liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; e

(xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos dos artigos 13 e 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

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

A distribuição pública primária das Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

Após iniciado o Prazo de Colocação, o Coordenador Líder: **(i)** verificará, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, a demanda pelas Cotas e o recebimento dos Documentos de Aceitação dos Investidores, observada a Aplicação Mínima Inicial, para conferir se: (a) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (b) o Volume Total da Oferta foi atingido; bem como se as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados; e **(ii)** conduzirão os respectivos procedimentos para alocação das Cotas entre os Investidores.

O Procedimento de Alocação do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento seguirá casos critérios previstos neste Prospecto.

A liquidação física e financeira será realizada de acordo com os Documentos de Aceitação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados.

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

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado nos termos descritos neste Prospecto.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As cotas poderão ser admitidas (i) distribuição e liquidação no mercado primário no DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Após a Data de Liquidação, conforme prevista no item 5.1 deste Prospecto, poderão ocorrer novas liquidações a serem realizadas no âmbito do Escriturador.

As Cotas somente poderão ser negociadas na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

8.7. Formador de Mercado

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

A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

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

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 1 (uma) Cota, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, com base no Preço de Emissão ("**Aplicação Mínima Inicial**").

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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 elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160 consta devidamente assinado pelo Gestor no Anexo III deste Prospecto Definitivo ("**Estudo de Viabilidade**").

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.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre o Administrador/Coordenador Líder e o Gestor

O Administrador e o Gestor são empresas do mesmo grupo econômico, ambas sob controle comum. Assim, o Administrador e o Gestor mantêm relacionamento comercial frequente advindo da análise de viabilidade e fechamento de operações de diversas naturezas nos mercados financeiro e de capitais, entre os quais, o Administrador atua como distribuidor por conta e ordem de fundos de investimento geridos pelo Gestor.

Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras.

O Fundo, o Gestor e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Administrador como instituição intermediária líder de ofertas públicas do Fundo e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” na página 21 deste Prospecto Definitivo.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, 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 o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação aplicável.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE AS PARTES, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Contrato de Distribuição

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

Condições do Contrato de Distribuição da 1ª Emissão

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos neste Contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (“**Condições Precedentes**”) (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro), a exclusivo critério do Coordenador Líder (sendo que o atendimento de cada condição não será injustificadamente negado), até a primeira integralização:

- (i) obtenção de todas as aprovações internas do Coordenador Líder para a prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;
- (ii) contratação, pelo Emissor, de assessor legal (“**Assessor Legal**”) e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta;
- (iii) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) do Assessor Legal da Oferta que confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (iv) manutenção de toda a estrutura de contratos, autorizações e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Emissor condição fundamental de funcionamento;
- (v) todos os documentos e informações apresentados pelo Administrador e pelo Gestor referentes ao Emissor devem ser corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, sob pena do pagamento de indenização, nos termos do Contrato de Distribuição, por eventuais prejuízos que comprovadamente tenham sido causados em decorrência de prestação de informações com imprecisões, inveracidades, incorreções ou omissões;
- (vi) obtenção de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor

de atuação; e (b) quaisquer terceiros, notadamente instituições financeiras e a ANBIMA, se aplicável;

- (vii) obtenção do registro da Oferta para negociação no mercado secundário junto à B3;
- (viii) negociação e assinatura dos documentos do Emissor e da Oferta em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e pelo Assessor Legal, e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) não deterioração das condições operacionais e/ou financeiras do Gestor e do Emissor que possam afetar substancialmente a colocação da Oferta;
- (x) conclusão de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, da *due diligence* legal do Gestor e do Emissor, no âmbito da estruturação da Oferta;
- (xi) acordo entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado;
- (xii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas à Oferta ou ao Emissor, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta;
- (xiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* pelo Gestor e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico;
- (xiv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência do Gestor; (b) pedido de autofalência do Gestor; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e não contestado e/ou devidamente elidido por esta no prazo legal; (d) propositura, pelo Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Gestor em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xv) não ocorrência de (a) qualquer alteração na composição societária do Gestor e/ou (b) qualquer alienação, cessão ou transferência direta de ações do capital social do Gestor, em qualquer operação isolada ou série de operações, desde que, em decorrência de (a) ou (b), haja a perda, pelos atuais controladores, do poder de controle do Gestor;
- (xvi) recolhimento, pelo Emissor, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, inclusive as taxas da CVM, e/ou da ANBIMA e/ou da B3;
- (xvii) efetuar o pagamento, pela Classe, da taxa de fiscalização da CVM nos termos do § 1º, I do Artigo 27 da Resolução CVM 160 e enviar o comprovante de pagamento para o Coordenador Líder, sendo certo

que qualquer encargo decorrente do não pagamento da referida taxa será de responsabilidade da Classe ou do Gestor da Classe;

- (xviii) pagamento, pelo Emissor, de todos os custos da Oferta; e
- (xix) cumprimento, pelo Emissor, de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta.

O Coordenador Líder deverá ter, nos limites da legislação em vigor, liberdade para divulgar a Oferta com a logomarca do Administrador e do Gestor, por qualquer meio, atendendo à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado, sendo certo que as informações a serem divulgadas no âmbito da Oferta a respeito do Administrador e do Gestor deverão ser por prévia e expressamente aprovadas por escrito por tais Partes.

Remuneração do Coordenador Líder

Pela prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição, visando à estruturação da Oferta e distribuição das Cotas, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, conforme o caso, farão jus ao pagamento, pela Classe, em moeda corrente nacional, preferencialmente por meio da B3 ou ainda mediante transferência eletrônica disponível, de:

- Comissão de Distribuição: comissão de distribuição correspondente ao valor fixo de R\$ 60.000 (sessenta mil), no âmbito da Oferta ("**Comissão de Distribuição**").

No caso da Comissão de Distribuição dos Participantes Especiais, o Coordenador Líder instruirá a Classe ou a B3, conforme aplicável, para que pague diretamente o valor às Participantes Contratadas. Caso o pagamento da Comissão de Distribuição seja realizado diretamente pela Classe (por meio do Administrador), este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Administrador, de notificação enviado pelo Coordenador Líder neste sentido.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder da Oferta, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos endereços indicados abaixo:

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista

CEP 01311-200, São Paulo/SP

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; 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

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, conforme previsto na tabela abaixo.

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 razão de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta⁽¹⁾	Base R\$²	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissionamento (2)	R\$ 60.000,00	1,20	0,12%
Assessores Legais	R\$ 65.000,00	1,30	0,13%
CVM - Taxa de Registro	R\$ 18.750,00	0,37	0,03%
B3 - Taxa de Listagem do Fundo	R\$ 12.744,96	0,25	0,02%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	R\$ 15.200,12	0,30	0,03%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	R\$ 15.200,12	0,30	0,03%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	R\$ 17.500,00	0,35	0,035%
ANBIMA –Taxa de Registro do Fundo	R\$ 1.831,00	0,036	0,0036%
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	R\$ 206.226,2	4,1	0,41%

Os valores da tabela consideram o Volume Inicial da Oferta.

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

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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.

Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Não obstante, o Fundo se compromete a divulgar as eventuais informações referentes a ativos que possam vir a ser adquiridos com os recursos da Oferta, caso seja identificado algum ativo de emissão de emissor não registrado perante a CVM no qual possa haver investimento preponderante com os recursos da Oferta.

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

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

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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto Definitivo como anexos.

Anexo I – Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160)

Anexo II - Ato de Aprovação da Oferta

Anexo III - Estudo de Viabilidade

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <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 "Fundos Registrados" e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível). Adicionalmente, o histórico de performance do Fundo, quando disponível, eventuais informações adicionais sobre o Fundo e o envio de eventuais reclamações e/ou sugestões sobre o Fundo, poderão ser obtidas e realizadas por meio do site: <https://www.daycoval.com.br/>.

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.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.

Administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01311-200 São Paulo - SP At.: Serviços ao Mercado de Capitais E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br / distribuicao.fundos@bancodaycoval.com.br Telefone: (11) 3138-0602 Website: https://www.bancodaycoval.com.br
Gestor	DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA. Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01311-200 São Paulo - SP At.: Roberto Kropp / Jaques Iglicy / Arthur Maia Telefone: (11)3138-0720 E-mail: fundos.exclusivos@bancodaycoval.com.br Website: https://www.daycoval.com.br/asset/#/

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

Coordenador Líder	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01311-200 São Paulo - SP At.: Serviços ao Mercado de Capitais E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br / distribuicao.fundos@bancodaycoval.com.br Telefone: (11) 3138-0602 Website: https://www.bancodaycoval.com.br
Assessor Legal do Fundo e da Oferta	STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Bernardo Kruel Telefone: (11) 3755-5400

	E-mail: blima@stoccheforbes.com.br Website: www.stoccheforbes.com.br
Instituição Custodiante	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01311-200 São Paulo - SP At.: Serviços ao Mercado de Capitais E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br / distribuicao.fundos@bancodaycoval.com.br Telefone: (11) 3138-0602 Website: https://www.bancodaycoval.com.br

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

Item não aplicável, tendo em vista que o Fundo iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta.

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

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.

O Administrador atesta ainda que o Fundo foi registrado na CVM sob o nº 0324045, em 13 de março de 2024, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

O Administrador e o Gestor prestaram declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16. Informações Adicionais

16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo

Abaixo, são descritas breves informações sobre o Fundo e seus prestadores de serviços:

Base Legal: **EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução 175**" e "**CVM**")

Duração: O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Público Alvo: O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Objetivo: A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em Ativos e Imóveis, observada a política de investimento da Classe.

Política de Investimentos:

A Classe poderá adquirir os seguintes tipos de Ativos:

- (a) ações, nos termos da regulamentação aplicável;
- (b) bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários e cotas de fundos de investimento;
- (c) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (d) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (e) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e
- (f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente Política de Investimentos, a Classe poderá deter Imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre Imóveis, sem limites de concentração.

Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item acima não se aplicam aos investimentos previstos nos subitens **Error! Reference source not found.**, (f) e (g) acima.

Os recursos da Classe serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos. A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos, deve ser aplicada nos seguintes ativos ("**Ativos Financeiros de Liquidez**"):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento.

A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

A Classe poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

Distribuição de Rendimentos: Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, 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.

Matérias de Assembleia de Cotistas e Quóruns: A Assembleia Especial de Cotistas da Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da Classe de Cotas, na forma da Resolução CVM 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (b) deliberar sobre a substituição da Administradora ou da Gestora;
- (c) deliberar sobre a substituição do Custodiante ou da Consultoria Especializada;
- (d) exceto até o limite de Capital Autorizado, aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (e) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (f) alterar o Regulamento, exceto nas demais hipóteses previstas neste item;
- (g) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- (h) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item **Error! Reference source not found.** Regulamento;
- (i) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (j) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (k) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (l) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos desde Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (m) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (n) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, e à Taxa de Gestão; e
- (o) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado.

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (e), (f), (l), e (n) do item acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotas que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Principais Prestadores de Serviços do Fundo:

Perfil do Administrador

Em 2019, a Administradora decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores (*one stop shop*). A Administradora trabalha com administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), *escrow account*, bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma.

Perfil do Gestor

A Daycoval Asset é gestora de fundos de investimentos do Grupo Daycoval, que gere mais de R\$ 15 bilhões em ativos. Fundada em 2004, construiu sua imagem de solidez através de seus rigorosos processos de investimentos, resultando em retornos consistentes. Oferecemos grade completa de opções de investimentos, como fundos em Renda Fixa, Crédito Privado, Multimercados, Inflação, Renda Variável, Investimentos no Exterior e Fundos Estruturados. Muitas das estratégias são adequadas à Investidores Institucionais e de Regime Próprio de Previdência Complementar.

Contamos com uma equipe multidisciplinar de especialistas, capazes de avaliar com agilidade e assertividade todos os movimentos do mercado. A equipe de gestão é composta por profissionais altamente qualificados com ampla experiência no mercado financeiro, combinada com novos talentos.

Remuneração dos Prestadores de Serviços do Fundo:

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração correspondente: (i) ao percentual de 0,07% a.a. (zero vírgula zero sete por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), pelas atividades de gestão de Imóveis e, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas; e (ii) 0,01% a.a. (zero vírgula zero um por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), pela atividade de custódia de Ativos Financeiros, ambos com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, 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, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 0,12% (zero vírgula doze por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mensal mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

Taxa de Distribuição: Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe serão descritas nos respectivos documentos de ofertas de cada emissão de cotas da Classe, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída: Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. A cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada.

16.2. Publicidade da Oferta

O Prospecto, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativos à Oferta foram e serão divulgados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente, nas Páginas na rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3.

(i) Administrador e Coordenador Líder: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em "Ofertas", procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar o nome do Fundo e, então, clicar em "+ Detalhes" e, então, clicar na opção desejada)

(ii) Gestor: <https://www.daycoval.com.br/asset/#/> (neste website selecionar "Documentos" e então localizar o documento desejado).

(iii) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado).

(iv) B3: https://www.b3.com.br/pt_br/institucional (neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas Públicas de Renda Variável" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Prospectos de Fundos de Investimento", para acessar o "Prospecto Definitivo"; ou selecionar "Publicação de Ofertas Públicas" e, então, buscar pelo "EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA" para acessar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Lâmina" ou na opção desejada).

(v) Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE DE LIMITADA", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado).

16.3. Tributação

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item apresenta as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Imposto de Renda

O Imposto de Renda ("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.

Investidores Residentes no Brasil

Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, apurados segundo o regime de caixa, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Cotista 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) Cotista 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). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("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).

Ademais, 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. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com

intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e
- (b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício também não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso I, do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, assim consideradas os seus parentes até o segundo grau, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Também não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea "b" citada acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Investidores Residentes no Exterior

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

Todavia, os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior 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 CMN nº 4.373/14.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a isenção do imposto de renda prevista sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, com as mesmas condições indicadas acima, se aplica aos Cotistas Residentes no Exterior pessoas físicas, independentemente de o investidor ser ou não residente em jurisdição com tributação favorecida.

Os rendimentos e ganhos auferidos pelos demais Cotistas residentes ou domiciliados em jurisdição com tributação favorecida estão sujeitos à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20%, tal como previsto para os Cotistas Residentes no Brasil.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais

brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) , assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.037, de 04 de junho de 2010 (“**Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10**”).

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 (“**Lei nº 11.727/08**”) acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que **(i)** não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento)); **(ii)** conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; **(iii)** não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e **(iv)** não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

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

Tributação do IOF/Câmbio

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente, as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento).

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (cinco e cinco por cento).

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, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto nº 6.306/07**”), a depender do prazo do investimento.

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

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de **(i)** 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou **(ii)** 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

Tributação aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. 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, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução Normativa RFB nº 1.585/15**").

Contudo, os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias (LH), certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI) e cotas de fundos de investimento imobiliário e de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado não estão sujeitos à incidência de IR.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de Investimento coletivo, que agrupam Investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM nº 472/08 estabeleceu que caso um fundo de investimentos imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em Empreendimento Imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, conforme destacado em "Fatores de Risco".

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, conforme parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei nº 6.404/76**").

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 imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTES PROSPECTOS FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A DESPEITO DE EVENTUAIS INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DAS AUTORIDADES FISCAIS, TEM POR OBJETIVO DESCREVER GENERICAMENTE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO. EXISTEM EXCEÇÕES E TRIBUTOS ADICIONAIS QUE PODEM SER APLICÁVEIS, MOTIVO PELO QUAL OS COTISTAS DEVEM CONSULTAR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS COM RELAÇÃO À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM COTAS.

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 ESTE.

**ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO (ITEM 13.1 DO ANEXO C DA
RESOLUÇÃO CVM 160)**

**RERRATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 54.306.150/0001-57**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("Administradora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do **EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.306.150/0001-57 ("Fundo"), considerando que ainda não foram subscritas cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo ("Classe" e "Cotas", respectivamente), de forma a atender a exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no âmbito do processo de depósito das Cotas junto à B3:

- (i) retificar o item "3" das deliberações previstas no "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Daycoval D28 Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pelos Prestadores de Serviços Essenciais em 05 de junho de 2024 ("Instrumento de Alteração"), de modo que o referido item passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"3. A aprovação, em conjunto com a Gestora, da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública, em série única, mediante regime de melhores esforços, de cotas da classe única de cotas do Fundo, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM nº 160", respectivamente) e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM nº 160, bem como seus principais termos e condições, conforme descritos na Cláusula 8 do Anexo ao Regulamento."

Adicionalmente, resolvem ainda ratificar os demais termos e condições previstos no Instrumento de Constituição.

- (ii) alterar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), de forma a atender a exigências formuladas pela B3 no âmbito do processo de depósito das Cotas junto à B3, que passa a vigorar com a redação constante do **Anexo I** ao presente instrumento:

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

O presente instrumento e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Estando assim firmado este instrumento, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 12 de junho 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Administradora

DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Kropp, Vítor Domingues Sobral, Laila Cristina Duarte Ferreira e Jaques Iglicky.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 87B9-E8D1-B1E7-5676.

ANEXO I VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

D



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/87B9-E8D1-B1E7-5676> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 87B9-E8D1-B1E7-5676



Hash do Documento

1DA0847899F3943CB4C6C89AC367B125B555DF78E35C31A35F9E849993DF1430

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/06/2024 é(são) :

☒ Roberto Kropp (Signatário) - 063.515.608-37 em 13/06/2024 19:43 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Jun 13 2024 19:43:44 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.32.103.115

Assinatura:



Hash Evidências:

16DAF1980F0C766E79FAA97AE463DAF6DDEDF33C873B2D28F5AE45F50204A7C0

☒ Vitor Domingues Sobral (Signatário) - 433.763.318-98 em 13/06/2024 16:03 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Jun 13 2024 16:03:36 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.32.103.115

Assinatura:

- 

Hash Evidências:

D9BA273F29036040DD5A3D82D6AEEC5C119B003CFF8D172C1DAD73A44659EAA6

- ☒ Laila Cristina Duarte Ferreira (Signatário) - 335.684.928-06 em 13/06/2024 15:54 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

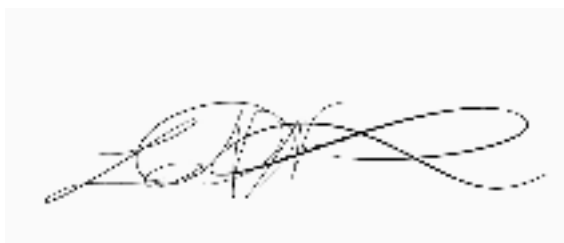
Evidências

Client Timestamp Thu Jun 13 2024 15:54:13 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 189.2.196.66

Assinatura:



Hash Evidências:

DD34B9A87B6417A290EA96C19A92B69E889219D7A81E478D7B0C039FACAE9370

- ☒ Jaques Iglicky (Signatário) - 838.366.087-15 em 13/06/2024 15:44 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Jun 13 2024 15:44:17 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5685 Longitude: -46.6643 Accuracy: 1159

IP 189.2.196.66

Assinatura:



Hash Evidências:

E6654AADA51EDC74BC533CF10691F2619C91EFBC864B2D3857C005BBAA1C7AB6



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
DAYCOVAL D28 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 54.306.150/0001-57**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("Administradora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do **DAYCOVAL D28 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.306.150/0001-57 ("Fundo"), vem formalizar o que segue:

CONSIDERANDO QUE:

- I. A Administradora, por ato particular ("Instrumento Particular de Constituição"), deliberou e aprovou a constituição do Fundo e o seu regulamento ("Regulamento");
- II. A Administradora deseja alterar o Regulamento e deliberar sobre a primeira emissão de cotas do Fundo; e
- III. Até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo a Administradora a única e exclusiva responsável pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento.

RESOLVE DELIBERAR SOBRE:

1. A alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser "**EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**", bem como a reforma integral do Regulamento, que passará a vigorar com a redação constante do Anexo I ao presente instrumento;
2. A ratificação da contratação da **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 8.056, de 02 de dezembro de 2004, com sede na Avenida Paulista, nº 1793, São Paulo – SP, CEP: 01311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02 ("Gestora"), para ser responsável pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175;

Este documento foi assinado eletronicamente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva, Roberto Kropp, Jaques Iglicky e Laila Cristina Duarte Ferreira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código A612-E386-4679-38AA.

3. A aprovação, em conjunto com a Gestora, da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública, em série única, mediante regime de melhores esforços, de cotas da classe única de cotas do Fundo, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM nº 160”, respectivamente) e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o rito de registro ordinário, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM nº 160, bem como seus principais termos e condições, conforme descritos na Cláusula 8 do Anexo ao Regulamento;
4. Aprovar a contratação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, qualificado anteriormente, para a prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo (“Escriturador”) e para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação;
5. A ratificação da contratação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, qualificado anteriormente, no preâmbulo, para a prestação dos serviços de custódia (“Custodiante”), conforme previsto no artigo 25 da Resolução CVM nº 175, bem como para prestação do serviço de controladoria do Fundo; e
6. Determinar que a responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das cotas por eles subscritas, nos termos do Regulamento.

Estando, assim, deliberado, é o presente instrumento assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 05 de junho de 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Administradora

DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora

ANEXO I VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

D



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/A612-E386-4679-38AA> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: A612-E386-4679-38AA



Hash do Documento

8500A3E54E4C9BDFD921669CC1F01DFEE6E1BC9EE90990DCD52B9901EC833F9E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 05/06/2024 é(são) :

- ☒ Jose Alexandre Gregorio Da Silva (Signatário) - 051.732.927-17 em 05/06/2024 19:23 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Wed Jun 05 2024 19:23:32 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.32.103.115

Assinatura:



Hash Evidências:

7341F1C3A6358E1FE7664E8F463DD3E6A5BF6B8BF74E5501218926C6722A2182

- ☒ Roberto Kropp (Signatário) - 063.515.608-37 em 05/06/2024 19:14 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Wed Jun 05 2024 19:14:11 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.92.61.98

Assinatura:



Hash Evidências:

CEBB2DE01F187ABEEC6F9EFBC4FDA7C4A82AADB25E8E3F7672EA982C3069FEE5

☒ Jaques Iglicky (Signatário) - 838.366.087-15 em 05/06/2024 18:58 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Wed Jun 05 2024 18:58:49 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 189.2.196.66

Assinatura:



Hash Evidências:

C668B1EC93842FD10029DAA601C9985D105B7BBC5253090D1A41890CE0E346C3

☒ Laila Cristina Duarte Ferreira (Signatário) - 335.684.928-06 em 05/06/2024 18:14 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Wed Jun 05 2024 18:14:42 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 189.2.196.66

Assinatura:



Hash Evidências:

C03372DE93118397727B63492B850A45D464AA697FF06952BB7C7BC808CEE58B



**RERRATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 54.306.150/0001-57**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("Administradora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do **EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.306.150/0001-57 ("Fundo"), considerando que ainda não foram subscritas cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo ("Classe" e "Cotas", respectivamente), de forma a atender a exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no âmbito do processo de depósito das Cotas junto à B3:

- (i) retificar o item "3" das deliberações previstas no "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Daycoval D28 Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pelos Prestadores de Serviços Essenciais em 05 de junho de 2024 ("Instrumento de Alteração"), de modo que o referido item passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"3. A aprovação, em conjunto com a Gestora, da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública, em série única, mediante regime de melhores esforços, de cotas da classe única de cotas do Fundo, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM nº 160", respectivamente) e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM nº 160, bem como seus principais termos e condições, conforme descritos na Cláusula 8 do Anexo ao Regulamento."

Adicionalmente, resolvem ainda ratificar os demais termos e condições previstos no Instrumento de Constituição.

- (ii) alterar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), de forma a atender a exigências formuladas pela B3 no âmbito do processo de depósito das Cotas junto à B3, que passa a vigorar com a redação constante do **Anexo I** ao presente instrumento:

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

O presente instrumento e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Estando assim firmado este instrumento, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 12 de junho 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Administradora

DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Kropp, Vítor Domingues Sobral, Laila Cristina Duarte Ferreira e Jaques Iglicky.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 87B9-E8D1-B1E7-5676.

ANEXO I VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

D



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/87B9-E8D1-B1E7-5676> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 87B9-E8D1-B1E7-5676



Hash do Documento

1DA0847899F3943CB4C6C89AC367B125B555DF78E35C31A35F9E849993DF1430

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/06/2024 é(são) :

☒ Roberto Kropp (Signatário) - 063.515.608-37 em 13/06/2024 19:43 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Jun 13 2024 19:43:44 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.32.103.115

Assinatura:



Hash Evidências:

16DAF1980F0C766E79FAA97AE463DAF6DDEDF33C873B2D28F5AE45F50204A7C0

☒ Vitor Domingues Sobral (Signatário) - 433.763.318-98 em 13/06/2024 16:03 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Jun 13 2024 16:03:36 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.32.103.115

Assinatura:

- 

Hash Evidências:

D9BA273F29036040DD5A3D82D6AEEC5C119B003CFF8D172C1DAD73A44659EAA6

- ☒ Laila Cristina Duarte Ferreira (Signatário) - 335.684.928-06 em 13/06/2024 15:54 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

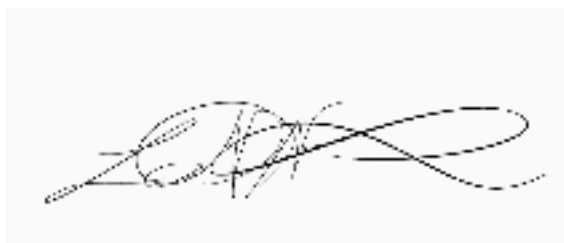
Evidências

Client Timestamp Thu Jun 13 2024 15:54:13 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 189.2.196.66

Assinatura:



Hash Evidências:

DD34B9A87B6417A290EA96C19A92B69E889219D7A81E478D7B0C039FACAE9370

- ☒ Jaques Iglicky (Signatário) - 838.366.087-15 em 13/06/2024 15:44 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Jun 13 2024 15:44:17 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5685 Longitude: -46.6643 Accuracy: 1159

IP 189.2.196.66

Assinatura:



Hash Evidências:

E6654AADA51EDC74BC533CF10691F2619C91EFBC864B2D3857C005BBAA1C7AB6



ESTUDO DE VIABILIDADE DO EDGE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Data Base

A data base desse Estudo de Viabilidade é 13 de junho de 2024.

Objetivo

O presente estudo de viabilidade (“Estudo”) foi realizado pela **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINITRAÇÃO DE RECURSOS LTDA**, (“Gestor”) com o objetivo de analisar a viabilidade da 3ª (terceira) emissão de cotas do Edge Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada (“Fundo”).

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Edge Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo”).

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em (i) Ações Imobiliárias; (ii) cotas de FIP Imobiliário; (iii) cotas de FII; (iv) cotas de FIDC Imobiliário; (v) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários e cotas de fundos de investimento; e (vi) Imóveis (conforme definido no Regulamento).

Este Estudo foi elaborado visando informar aos cotistas do Fundo a respeito da estratégia de alocação de capital que deve ser adotada pelo Gestor. O Estudo e suas conclusões dependem de diversas variáveis, tais como as relacionadas a taxas de juros e taxa inflação futuras, rentabilidade do reinvestimento, entre outras. As premissas foram estimadas com base em um racional econômico-financeiro — as premissas de inflação e Taxa DI foram estimadas com base na curva de juros nominal e real futura na data base do estudo. No entanto, as expectativas macroeconômicas podem se alterar, levando a resultados diferentes em relação às projeções realizadas nesse estudo.

Os potenciais impactos da pandemia do Covid-19 e seu agravamento decorrente das variantes do vírus, bem como potenciais impactos decorrentes do conflito entre Rússia e Ucrânia, foram devidamente refletidos pelo Gestor na elaboração desse Estudo.

Assim sendo, o Estudo não deve ser considerado como uma garantia ou promessa de rentabilidade futura, mas, sim, uma tentativa de mostrar aos investidores a estratégia a ser adotada, os fundamentos que a sustentam e as projeções econômico-financeiras.

O PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA É GERIDA PELO GESTOR, CASO APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, EM DETRIMENTO DA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, DA LÂMINA E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Visão Geral do Mercado

Disclaimer: 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, conseqüentemente, na redução de

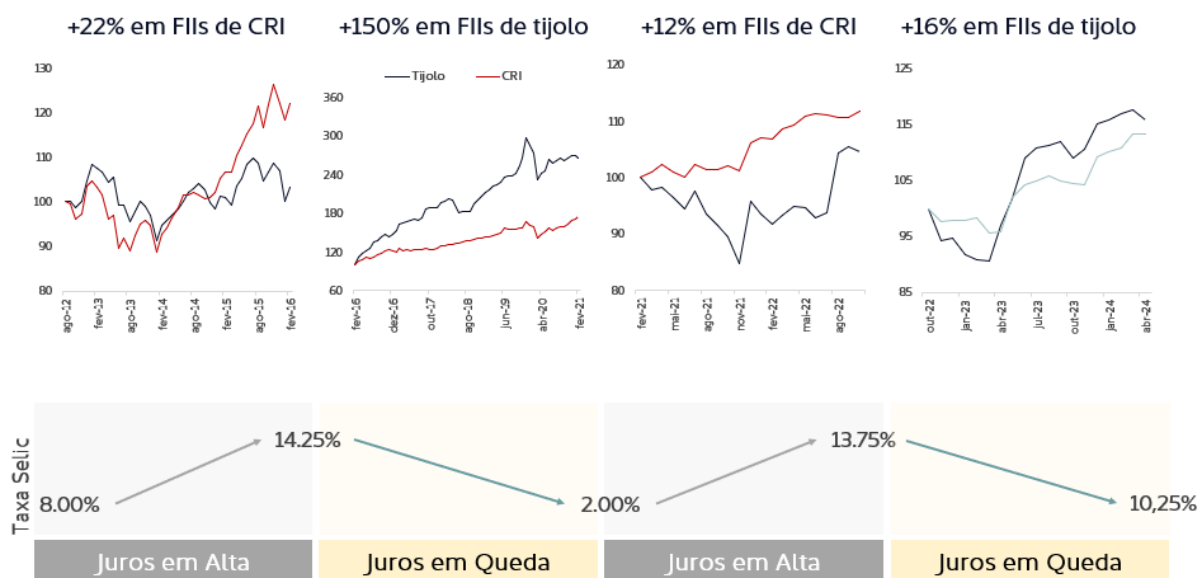
recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, 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. Para mais informações sobre os efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia no Fundo, veja o item “Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.

Mercado de FIIs

Acreditamos que o mercado de FIIs encontra-se em ascensão e com potencial para crescer mais, considerando que nos últimos anos o volume de ofertas tem crescido consistentemente e houve um aumento estrutural de captação nos FIIs de crédito, com o setor de crédito ganhando representatividade no Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”).

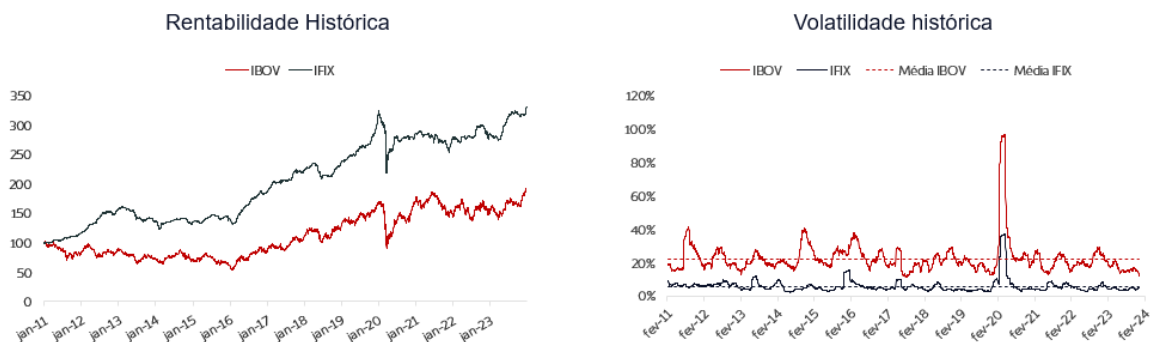
Nesse contexto, acreditamos que existam oportunidades de altos retornos em FIIs independente do cenário econômico. Ao analisarmos a performance do setor nos diferentes ciclos de juros, podemos perceber que os períodos de juros altos favorecem os FIIs de CRI, enquanto os de juros baixos os FIIs de tijolo. Assim, em momentos de juro real em patamar mais elevado, FIIs de CRI sofrem menos.

Com o início da trajetória de queda de juros e as perspectivas futuras, conseguimos observar o impacto na dinâmica marginal de preços dos FIIs, conforme os gráficos abaixo:



Fonte: Bloomberg

De forma mais ampla, ao analisarmos a performance do IFIX contra o Ibovespa, podemos identificar um setor altamente atrativo, com nível mais alto de retorno associado a uma menor volatilidade, conforme os gráficos abaixo:



PREVISÕES REALIZADAS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DO GESTOR

No setor de shoppings, ainda enxergamos assimetria de valuation. Os shoppings listados apresentam preços atrativos e se destacam em termos operacionais em relação aos fundos imobiliários, com como em alta produtividade e baixo valor de mercado.

Metodologia e Premissas

A metodologia de análise considera a projeção do fluxo de caixa gerado a partir da alocação dos recursos do Fundo, líquidos dos custos da Oferta (conforme definida no Prospecto Definitivo), nos Ativos Alvo, de acordo com o estipulado no Regulamento e no Prospecto Definitivo. Desse modo, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, a considerar uma curva de evolução de alocação.

Considera-se na análise que os rendimentos dos Ativos e Ativos Financeiros (conforme definição indicada no Regulamento) serão distribuídos integralmente e mensalmente ao cotista, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo. Ao estimar a evolução da alocação de recursos do Fundo nos Ativos, foi considerado que o Fundo realizará as alocações ao longo dos 3 (três) meses subsequentes à liquidação da Oferta, no qual estimamos que o primeiro mês terá representado 60% (sessenta por cento) das alocações dos Ativos, enquanto o segundo e terceiro mês serão representativos, cada um, por 20% (vinte por cento) da alocação total do Fundo.

O Gestor não pode ser responsabilizado por situações ou eventos que possam afetar a rentabilidade do veículo. Aos investidores, recomenda-se a leitura do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo, sobretudo a seção “Fatores de Risco”. Os investidores interessados em subscrever cotas do Fundo estão sujeitos aos riscos descritos do Prospecto Definitivo e no Regulamento, os quais poderão afetar os resultados do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor 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.

É válido ressaltar, contudo, que o prazo de alocação do Fundo poderá ser alterado, dependendo do volume de negociação dos Ativos, das condições de negociação no mercado ou das estratégias adotadas pelo Gestor.

Para a realização deste Estudo foi considerada a projeção de inflação e dos juros (CDI) com estimativas da equipe econômica do Gestor na data base de 31 de maio de 2024.

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 O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESSE ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

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

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.

Para mais informações sobre a discricionariedade do Administrador e do Gestor, ver fator de risco “Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na Tomada de Decisão de Investimento” do Prospecto.

O Estudo e as estimativas apresentadas consideram a alocação estratégica em ativos que permitam um ganho em rendimento até o momento de venda do portfólio. Para tanto, considerou-se inalterada a estrutura regulatória do setor ao longo dos anos. Desse modo, rendimentos e ganhos provenientes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao Imposto de Renda (“IR”). Além disso, a análise realizada considera a distribuição integral dos rendimentos dos Ativos e Ativos Financeiros mensalmente ao cotista, deduzidos os tributos e despesas do Fundo.

Viabilidade Financeira: Resultados Obtidos

Por meio do Estudo, e ao considerar as premissas do Gestor e demais considerações apresentadas, inclusive a alocação eventual no pipeline, o dividend yield médio projetado para o cotista para os primeiros 5 anos será de 9,6%.

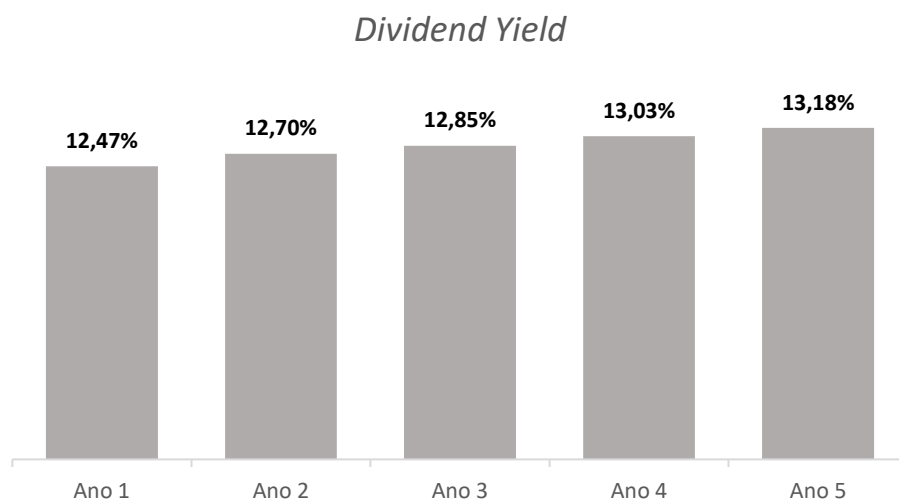
Para a elaboração deste Estudo, foram consideradas as despesas recorrentes do Fundo. Abaixo, passa-se, brevemente, pelas despesas recorrentes que o Fundo incorrerá ao longo de sua atuação.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos do Regulamento do Fundo, uma remuneração equivalente a 0,2%, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, que será composta pela taxa de administração específica e pela taxa de gestão ("Taxa de Administração").

DEMAIS CUSTOS CORRIDOS: custos para o pagamento de outros custos não englobados na taxa de administração, estimados em 0,03% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

CUSTOS DA OFERTA: Os custos estimados para a oferta são estimados em 0,4% do valor captado e abrangem os custos de Comissão de Distribuição, Assessor Legal, Taxa de Registro da CVM, Taxa de Análise de Ofertas Públicas B3, Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3, Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3, Taxa de Registro ANBIMA e outras despesas.

O retorno foi atingido conforme cálculo realizado abaixo:



A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA 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.

DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINITRAÇÃO DE RECURSOS LTDA

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/280A-08FA-6633-7C93> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 280A-08FA-6633-7C93



Hash do Documento

C58296289B9C13F699B7E18316529CF74231AC256CADA61A240DE7DDBFD750E9

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/06/2024 é(são) :

☒ Jaques Iglicky - 838.366.087-15 em 13/06/2024 20:06 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Roberto Kropp (Signatário) - 063.515.608-37 em 13/06/2024

19:47 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

