

PROSPECTO DEFINITIVO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO
LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.089.373/0001-72

("Fundo")



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020 – São Paulo - SP

("Administrador" e "Coordenador Líder")



LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 46.382.187/0001-36

General Mário Tourinho, nº 1805, sala 1406, Campina do Siqueira, Curitiba - PR

("Gestor")



CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRLREDCTF005

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: LRED11

Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento de Gestão Ativa*

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários*



*classificação com base no Código ANBIMA de Administração e Gestão (conforme abaixo definido) e nas "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", vigente a partir de 30 de novembro de 2023. Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/210, em 24 de julho de 2024**
**concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Oferta pública primária de distribuição de até 2.264.492 (dois milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e duas novas cotas ("Novas Cotas"), integrantes da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, de classe única ("Oferta" e "Classe" respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,62 (dez reais e sessenta e dois centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base no valor patrimonial das Novas Cotas, representado o valor atualizado das Cotas pela TIR projetada desde a data da integralização das Cotas da 1ª Emissão do Fundo ("Cotas") já emitidas, nos termos do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) ("Preço de Emissão das Novas Cotas"). A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$0,42 (quarenta e dois centavos) por cada Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$11,04 (onze reais e quatro centavos), aos respectivos subscritores, considerando a soma do Preço de Emissão das Novas Cotas acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

A Oferta será realizada no montante de inicialmente

R\$ 25.000.000,00*

(vinte e cinco milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*considerando o Preço de Integralização

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

As Novas Cotas serão colocadas e distribuídas via mercado organizado e/ou diretamente pelo Escriturador (conforme definido neste Prospecto Definitivo), conforme procedimentos estabelecidos nos boletins de subscrição a serem firmados pelos Investidores (conforme definido neste Prospecto Definitivo) no âmbito da Oferta, Regulamento e neste Prospecto Definitivo e legislação aplicáveis. Após o encerramento Emissão, as Cotas poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A transferência de Novas Cotas estará sujeita à observância do disposto no Regulamento, no boletim de subscrição a ser firmado pelos Investidores e na regulamentação e legislação aplicáveis.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 566.123 (quinhentos e sessenta e seis mil, cento e vinte e três) Novas Cotas Adicionais ("Novas Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação (conforme a seguir definido), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas sendo, que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 90.579 (noventa mil, quinhentos e setenta e nove) Novas Cotas, considerando o Preço de Integralização, equivalente R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) de Novas Cotas ("Captação Mínima"). Assim, o montante total da Oferta ("Montante Total da Oferta"), considerando a eventual colocação integral das Novas Cotas Adicionais, será de R\$31.250.000,00 (trinta e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais), correspondente a 2.830.615,00 (dois milhões, oitocentos e trinta mil, seiscentas e quinze) Novas Cotas. As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. As Novas Cotas serão depositadas para (I) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA; e (II) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 16 A 43.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS NOVAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR; DO GESTOR; DO COORDENADOR LÍDER (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO), DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS INTEGRANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO; DA CVM; E DA B3.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, AO COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

AS NOVAS COTAS NÃO CONTAÇÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

A DATA DESTA PROSPECTO DEFINITIVO É 25 DE JULHO DE 2024.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

ANEXOS

ANEXO I	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	107
ANEXO II	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160	108
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	109
ANEXO IV	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E O ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA REGULAMENTO	113



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1. Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 10 de maio de 2024, por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação de Constituição do LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Regulamento"), do "*Instrumento Particular de Deliberação do LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" em 24 de julho de 2024 ("Ato de Aprovação da Oferta") e do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Registro Automático das Cotas da Segunda Emissão de Classe Única do LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 25 de julho de 2024, entre o Fundo, o Administrador, o Coordenador Líder e o Gestor.

O Administrador, o Gestor e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os "Ofertantes".

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160.

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 Novas Cotas **(i)** serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferirão aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(ii)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; **(iii)** não serão resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; **(viii)** cada Nova Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e **(ix)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador") em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

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

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados", respectivamente), sendo certo que aqueles que formalizem Documento de Aceitação (conforme adiante definido).

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

Para os fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 35"):

- (i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau;
- (ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta;
- (iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e do Gestor, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta;
- (iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta;
- (v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional;
- (vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Administrador e pelo Gestor, ou por pessoas a eles vinculadas;
- (vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e
- (viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas nos termos descritos acima.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação da Oferta a sua condição de Pessoa Vinculada.

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

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

Não serão realizados esforços de colocação de Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 33 DESTE PROSPECTO.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão admitidas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

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

O preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$10,62 (dez reais e sessenta e dois centavos), considerando como base o valor patrimonial das cotas da Classe 28 de junho de 2024 ("Preço de Emissão"). O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo é equivalente a R\$ 10,62 (dez reais e sessenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base no valor patrimonial das Novas Cotas, representado o valor atualizado das Cotas pela TIR projetada desde a data da integralização das Cotas da 1ª Emissão do Fundo ("Cotas") já emitidas, nos termos do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) ("Preço de Emissão das Novas Cotas").;

O custo da oferta de cada Nova Cota será de R\$ 0,42 (quarenta e dois centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta com exceção da Comissão de Estruturação e Coordenação (conforme abaixo definido) que será arcada pelo Gestor, 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, exceto pela Comissão de Estruturação e Coordenação (conforme abaixo definido) que será de responsabilidade do Gestor

O valor a ser integralizado pelo subscritor por cada Nova Cotas será equivalente ao somatório do: **(i)** Preço de Emissão, e **(ii)** da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 11,04 (onze reais e quatro centavos) por Nova Cota ("Preço de Integralização").;

2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

Montante Inicial da Oferta

O valor total da Oferta será de até R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), considerando o custo unitário de distribuição, pelo preço de emissão unitário de R\$ 10,62 (dez reais e sessenta e dois centavos) por cota, acrescido do custo unitário de distribuição, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional, ou **(ii)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Montante Inicial da Oferta").

Montante Mínimo da Oferta e Distribuição Parcial

O Fundo poderá, a seu critério, por meio do Administrador, em comum acordo com o Gestor e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 566.123 (quinhentos e sessenta e seis mil, cento e vinte e três) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R\$6.250.000,00 (seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), considerando o Preço de Integralização, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

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

Subscrição e Integralização das Novas Cotas

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor deverá **(i)** assinar o boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição"); **(ii)** assinar o termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento ("Termo de Adesão ao Regulamento" e, em conjunto com o Boletim de Subscrição "Documentos de Aceitação"); e **(iii)** se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas na forma prevista nos Documentos de Aceitação.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão obrigatoriamente atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação e no ato de subscrição das Novas Cotas. As Novas Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Integralização à vista, em data certa, ou na data de integralização da respectiva chamada de capital a ser realizada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor ("Chamadas de Capital"), nos termos de seus respectivos Documentos de Aceitação.

A integralização das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional **(i)** no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**") e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), considerando o Preço de Integralização, correspondente a quantidade mínima de 90.579 (noventa mil, quinhentos e setenta e nove) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Attingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador. Uma vez attingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7. Quantidade de Novas Cotas a serem ofertadas da Classe Única

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 2.354.049 (dois milhões e trezentas e cinquenta e quatro mil e quarenta e nove) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no Capítulo IV do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, e observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável, preferencialmente em Ativos Alvo (conforme definido abaixo).

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* **meramente indicativo** do Fundo é atualmente composto pelos seguintes ativos, sem ordem de prioridade específica ("Ativos Alvo"):

INCORPORADOR 1 – COMPRA DESCONTADA

Operação de compra de unidades, com deságio de 23% (vinte e três por cento), com pagamento parcelado em 10 (dez) vezes, de 4 (quatro) unidades do empreendimento Landhaus, da construtora Plaenge, no bairro do Ecoville na cidade de Curitiba/PR. O empreendimento está em fase de construção, com entrega prevista para setembro de 2025. As unidades escolhidas possuem, em média, 193m² (cento e noventa e três metros quadrados), e são distribuídas em 2 (duas) torres, sendo escolhidas 2 (duas) unidades em cada torre. O valor da tabela de vendas do empreendimento é de R\$12.176.510,00 (doze milhões, cento e setenta e seis mil, quinhentos e dez reais) e o preço pago é R\$9.132.382,50 (nove milhões, cento e trinta e dois mil, trezentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos), excluindo-se os impostos oriundos da transferência destas unidades ao patrimônio do fundo.

INCORPORADOR 2 – COMPRA DESCONTADA

Operação de compra de 2 (duas) casas, com deságio de 31% (trinta e um por cento), com pagamento parcelado em 3 (três) vezes, em um condomínio horizontal de alto padrão, no bairro de Santa Felicidade em Curitiba/PR. O condomínio está sendo construído e a obra está prevista para entrega em abril de 2027. As unidades escolhidas têm, respectivamente, tamanho de 281m² (duzentos e oitenta e um metro quadrado) e 264m² (duzentos e sessenta e quatro metros quadrados), desconsiderando jardins externos. O preço de tabela das unidades soma R\$6.526.527 (seis mil, quinhentos e vinte e seis mil, quinhentos e vinte e sete reais) e o preço pago está na casa dos R\$4.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos reais).

INCORPORADOR 3 – PERMUTA FÍSICA

Operação de permuta física de 325m² (trinta e cinco metros quadrados) futuros, em empreendimento de médio-alto padrão no bairro do Bigorrilho, em Curitiba. O empreendimento tem seu lançamento oficial previsto para junho de 2025 e sua entrega para junho de 2028. O valor aportado é de aproximadamente R\$2.372.500,00 (dois milhões, trezentos e setenta e dois mil e quinhentos reais) e o VGV das unidades, quando vendidas, da ordem de R\$4.700.000,00 (quatro milhões, setecentos mil reais).

INCORPORADOR 4 - COMPRA DESCONTADA

Operação de compra de unidades, com deságio de 19,18% (dezenove inteiros e dezoito centésimos por cento) com pagamento parcelado em 18 (dezoito) vezes, de 2 (duas) unidades de empreendimento de alto padrão, no bairro do Batel na cidade de Curitiba/PR. O empreendimento está em fase de construção, com entrega prevista para julho de 2026. As unidades escolhidas tem, em média, 135m (cento e trinta e cinco metros). O valor da tabela de vendas do empreendimento é de R\$4.563.423,60 (quatro milhões, quinhentos e sessenta e três mil, quatrocentos e vinte e três reais) e o preço pago é R\$3.760.896,95 (três milhões, setecentos e sessenta mil, oitocentos e noventa e seis reais e noventa e cinco centavos), excluindo-se os impostos oriundos da transferência destas unidades ao patrimônio do fundo.

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 NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

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.

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 de investimento pelo Gestor e pelo Administrador*” na página 38 deste Prospecto Definitivo.

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

Após a Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 12, IV, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Caso a assembleia geral de Cotistas mencionada acima venha a ser realizada, os critérios de elegibilidade para investimento nos ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses deverão respeitar a regulamentação em vigor.

Dentre os potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta indicados no pipeline do item 3.1 acima, não há Ativos em situação de potencial conflito de interesses.

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

Em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, observado o pipeline indicativo constante na Seção 3.1 acima, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que 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 e 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, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Novas Cotas. O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica,

telecomunicações, transporte público, entre outros, **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; **(vii)** atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; **(viii)** aumento dos custos de construção; **(ix)** lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; **(x)** flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(xi)** risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; **(xii)** risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(xiii)** riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; **(xiv)** riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Novas Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. Adicionalmente, os ativos do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Novas Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Novas Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Novas Cotas no mercado. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença

que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, 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 Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor ("Lei nº 9.779") estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Novas Cotas. A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2024, conforme alterada ("Lei nº 11.033"), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo,

na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Novas Cotas. Exceção é feita às aplicações financeiras em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário 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, que ficam isentas de tributação

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.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco regulatório

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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, 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. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Alvo e consequentemente o resultado do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em Ativos Alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos atrelados aos Ativos investidos

O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco 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 Novas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Novas 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 Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à propriedade das Novas Cotas e dos Ativos Alvo

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos Ativos Alvo

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Novas Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo

no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Novas Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Novas Cotas. Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e 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. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: **(i)** aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; **(ii)** aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e **(iii)** alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário. 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 a 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Derivativos

Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de **(i)** caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou **(ii)** caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Novas Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Novas Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de liquidez das Novas Cotas

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que 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 Novas Cotas. Sendo assim, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades ou mesmo não conseguir realizar a negociação de suas Novas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo e que não poderá resgatar suas Novas Cotas, senão quando da liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Aumento dos Custos de Construção

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas

O valor dos Ativos Alvo está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação das Novas Cotas da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução

CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Desenquadramento da Carteira

Nos termos da regulamentação aplicável, o Fundo deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O Fundo terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de encerramento de cada distribuição de cotas, para atingir os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento que lhe sejam aplicáveis. Eventual desenquadramento da carteira do Fundo após referido período poderá ocasionar perdas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de crédito

Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte do Administrador e do Gestor, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos Alvo. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Novas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Alvo 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, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista,

principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Novas Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos 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 Novas 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 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 liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância do Gestor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter

um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e o Administrador

Considerando que a distribuição está sendo realizada pelo Administrador, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de administração do Fundo e na distribuição das Novas Cotas, uma vez que a avaliação do Administrador sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderá ficar prejudicadas. Adicionalmente, tendo em vista que: **(i)** a Taxa de Distribuição será apropriado como encargo exclusivamente das Novas Cotas subscritas pelos Investidores da Oferta; e **(ii)** os Cotistas do Fundo não terão quaisquer ônus decorrentes desta Segunda Emissão, de modo que não há conflito de interesses na contratação do Coordenador Líder pelo Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

As Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, sujeito, ainda, à obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de governança

Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente as atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(a)** reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e **(b)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “*Risco Relativo à Concentração e Pulverização*” descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desligamento de Instituição Consorciada

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição feitos perante tais Instituições Consorciadas. Na hipótese de haver descumprimento de qualquer das obrigações previstas no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável à Instituição Consorciada no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, a Instituição Consorciada **(i)** deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para as Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Consorciada; **(ii)** arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Instituição Consorciada, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e **(iii)** poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados

aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Novas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a

expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: **(i)** a aplicação de multas pela administração pública; **(ii)** a impossibilidade da averbação da construção; **(iii)** a negativa de expedição da licença de funcionamento; **(iv)** a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e **(v)** a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Ativos Alvo, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Novas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição da participação do Cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Novas Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, o Fundo poderá não contar com seguro e, caso exista, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a

reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade 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 Novas Cotas e, por essas razões, não

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de 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 Novas Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria

todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de vacância

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato

seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco 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 Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas neste Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir **(i)** o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; **(ii)** carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e **(iii)** não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo

A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Descontinuidade

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo poderá investir em Ativos que gerem renda por meio de locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são quanto: **(i)** à receita de locação, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo; e **(ii)** às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos Ativos comprometerá as receitas do Fundo e pode resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de Não Contratação de Seguro

Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Ativos 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 imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de

pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu Parágrafo Único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de Execução das Garantias Atreladas

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (2)
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Fato Relevante	24/07/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto e da Lâmina Divulgação do Fato Relevante	25/07/2024
3	Início de Apresentação para Potenciais Investidores	25/07/2024
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	25/07/2024
5	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-base)	29/07/2024
6	Início do período de exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	01/08/2024
8	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	13/08/2024
9	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	14/08/2024
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	15/08/2024
11	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	16/09/2024
12	Data de realização do Procedimento de Alocação	18/09/2024
14	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	20/01/2025

(1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta", na página 58 deste Prospecto.

(2) A principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO ENVIADO SOMENTE

SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO POR MEIO DE COMUNICADO, OBSERVADO AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 58 DESTE PROSPECTO.

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

Administrador: www.vortex.com.br (neste *website* acessar "Investidor", clicar em "Fundos de Investimento" em seguida no campo "Pesquisar", digitar "FII LCP", clicar em "Documentos", localizar "Documentos da Oferta" e, então, localizar a opção desejada);

Coordenador Líder: www.vortex.com.br (neste *website* acessar "Investidor", clicar em "Fundos de Investimento" em seguida no campo "Pesquisar", digitar "FII LCP", clicar em "Documentos", localizar "Documentos da Oferta" e, então, localizar a opção desejada);

Gestor: <https://lifecapitalpartners.com.br/compliance/> (neste *website*, clicar na opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em clicar em "Ofertas em Análise", e, na coluna "Primárias", selecionar a opção "Volume em R\$" para "Quotas de Outros Fundos", em seguida, buscar por "*Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário*", e, então, localizar a opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "*LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "*LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e, então, localizar a opção desejada); e

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

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

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor: **(i)** assinará o termo de adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão ao Regulamento"), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável,

a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS NOVAS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Não houve negociação das Cotas da Primeira Emissão no mercado secundário, a qual somente ocorrerá após o encerramento da Segunda Emissão de Novas Cotas.

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

Direito de Preferência

É assegurado aos cotistas do Fundo ("Cotistas") que possuam Novas Cotas em 29 de julho de 2024, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de $3,33204141781 = 333,20414178111\%$ ("Fator de Proporção") para subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante a B3, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas neste Prospecto ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência: **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador prevista no cronograma indicativo da Oferta ("Data de Liquidação do Direito de Preferência") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") nos Meios de

Divulgação (conforme definido abaixo), informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional

Não haverá exercício de Direito de Subscrição e Sobras e/ou Montante Adicional.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as Novas 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)

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição (%)
1	94.162	773.773,65048545	7.885.742,36	10,19	12,68%
2	2.354.049	3.033.660,65048545	31.885.742,30	10,51	78,40%
3	2.942.562	3.622.173,65048545	38.135.741,92	10,53	81,94%

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 19 de julho de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, considerando a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, considerando o Preço de Integralização

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, considerando o Preço de Integralização

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, considerando o Preço de Integralização

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (em 19 de julho de 2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 19 de julho de 2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 19 de julho de 2024) (R\$)
679.611,65048545	6.885.741,92	10,1318774

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas em 19 de julho de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

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

O Preço de Emissão das Novas Cotas foi estabelecido com base no valor patrimonial das Cotas atualizado pela TIR projetada desde a data da primeira integralização das Cotas da 1ª Emissão do Fundo até a data estimada da primeira liquidação das Novas Cotas do Fundo, nos termos do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das Novas Cotas

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, o formulário de liberação das Novas Cotas para negociação e ser obtida a autorização da B3 momento em que as Novas Cotas passarão a ser admitidas livremente à negociação no ambiente de bolsa da B3.

O Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas 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 16 A 43 DESTES PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

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

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS,

DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM NOVAS COTAS A UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

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

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) 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 respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência) 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 (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência).

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, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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

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.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (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 (inclusive o Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) 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 Precedentes (conforme definido no item "Condições Precedentes" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) 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.

Até a data deste Prospecto, não houve a divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

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

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia do Documento de Aceitação da Oferta a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente ("Documento de Aceitação da Oferta"), de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência), deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: **(1)** a totalidade das Novas Cotas distribuídas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação da Oferta ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Caso o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência), no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros (cessionários) do Direito de Preferência) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada de comum acordo entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo,

ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO.

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

A presente Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, não haverá destinação a investidores específicos.

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

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

A Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição, dentre outros, observado o Direito de Preferência, foram deliberados e aprovados pelo Administrador por meio do “*Ato do Administrador do LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 24 de julho de 2024 (“*Ato do Administrador*” e “*Ato de Aprovação da Oferta*”).

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

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Administração e Gestão, e no “*Código de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor, e suas “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (em conjunto, “*Código ANBIMA de Ofertas*” e, quando em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os “*Códigos ANBIMA*”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4. Regime de distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas, conforme aplicável, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Inicial da Oferta.

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

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com o Gestor, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para o Gestor e o Fundo (“*Participantes Especiais*”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “*Instituições Participantes da Oferta*”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta,

os Participantes Especiais deverão aderir expressamente **(i)** à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição; ou **(ii)** ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

As Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o prazo mínimo de 3 (três) dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todas as Novas Cotas objeto da Oferta tiver sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160 ("Prazo de Colocação").

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo na página da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e do Fundos.Net, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "Meios de Divulgação"); e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início (conforme definido abaixo) nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro.

As Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o prazo mínimo de 3 (três) dias úteis contados da divulgação do anúncio de início ("Anúncio de Início") nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, exceto se todas as Cotas objeto da Oferta tiver sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160 ("Prazo de Colocação").

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, com a expressa anuência do Gestor, não elaborará plano de distribuição das Novas Cotas, vez que sua atuação na Oferta será passiva, de modo que não haverá procura a investidores pelo Coordenador Líder ("Plano de Distribuição").

O Coordenador Líder realizará a Oferta, em cumprimento ao disposto nos artigos 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(iv)** que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Na hipótese de durante o Prazo de Colocação terem sido subscritas e integralizadas a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, atingindo o Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado. No entanto, caso tenham sido subscritas e

integralizadas Novas Cotas em montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, o Coordenador Líder poderá, a seu único e exclusivo critério, **(i)** encerrar a Oferta e cancelar o saldo de Novas Cotas não colocado; ou **(ii)** utilizar o restante do Prazo de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada, após a colocação total ou parcial das Novas Cotas remanescentes, no término do Prazo de Colocação, caso aplicável, o que ocorrer primeiro.

A data prevista para início da colocação das ordens pelos investidores e sua respectiva liquidação financeira será informada no Anúncio de Início, e deverá ocorrer, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis após a disponibilização do Prospecto da Oferta aos Investidores, sendo certo que as liquidações financeiras serão realizadas diariamente, observados os procedimentos descritos nos parágrafos acima.

Critério de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta; e **(v)** após a alocação da Oferta, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional ("Procedimento de Alocação"). Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Forma de Integralização

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a integralização de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder. No ato de subscrição das Novas Cotas, mediante envio da ordem de investimento ou assinatura do pedido de subscrição, conforme o caso, para subscrição de Novas Cotas, o Coordenador Líder deverá disponibilizar o Regulamento.

Liquidação da Oferta

A liquidação financeira das Novas Cotas, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante neste Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as Condições Precedentes (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação.

O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo. A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso. Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão das Novas Cotas. Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

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

8.7. Formador de mercado

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado, tendo em vista que a colocação e distribuição das Novas Cotas ocorrerão via mercado organizado e/ou diretamente pela Escriturador.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.

Em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

8.8. Contrato de estabilização

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

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O investimento mínimo por investidor é de 1(uma) Nova Cota, totalizando a importância de R\$10,62 (dez reais e sessenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Aplicação Mínima"), e de R\$11,04 (onze reais e quatro centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, por Investidor, salvo se **(i)** ao final do período de subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta Aplicação Mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou **(ii)** ocorrendo a distribuição parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima por Investidor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Gestor no Anexo III deste Prospecto ("Estudo de Viabilidade"). Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados. O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil. As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre Administrador e Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador, o Custodiante e o Escriturador

Considerando que o próprio Administrador prestará os serviços de custódia e escrituração para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com o Gestor as mesmas informações reportadas acima.

Relacionamento entre o Administrador os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pelo Administrador ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no item "I" da Cláusula 12 do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.

Relacionamento o Gestor e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder dos fundos fechados geridos pelo Gestor.

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

O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento o Gestor, o Custodiante e o Escriturador

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento de Coordenação decorrente da presente Oferta e de Administrador Fiduciário do Fundo, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Gestor.

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

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

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao Investidor 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 Prestação de Serviços de Distribuição de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 25 de julho de 2024, entre o Administrador, na qualidade de Representante do Fundo e Coordenador Líder e o Gestor (“Contrato de Distribuição”), o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 94 deste Prospecto.

Condições Precedentes da Oferta

A colocação das Novas Cotas é condicionada à satisfação das seguintes condições precedentes da distribuição (“Condições Precedentes”):

(i) obtenção, pelo Fundo, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou do Administrador, necessárias para o início da alteração/adequação da estrutura do Fundo, bem como aquelas que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos relacionados ao Fundo e à Oferta;

(ii) todas as informações fornecidas pelo Fundo e/ou pelo Administrador ao Coordenador Líder e seus respectivos assessores legais sejam corretas, completas, verdadeiras e suficientes para atender à legislação e à regulamentação aplicáveis à Oferta; e

(iii) assinatura do presente Contrato de Distribuição, além das demais providências para registro da Oferta na CVM, entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Administrador e o Coordenador Líder, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes, contendo, entre outras, as cláusulas usuais de mercado para estes tipos de instrumentos.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 94 deste Prospecto Definitivo.

Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração única e fixa correspondente a R\$80.000,00 (oitenta mil reais) ("Comissionamento").

A título de remuneração pelos serviços de estruturação, o Gestor fará jus a uma remuneração única e fixa correspondente a R\$205.000,00 (duzentos e cinco mil reais) ("Comissionamento do Gestor", que conjuntamente com Comissionamento, "Comissionamento de Distribuição").

O Comissionamento do Coordenador Líder será pago ao Coordenador Líder por meio de depósito, Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente que permita que os recursos transferidos estejam disponíveis para o Coordenador Líder, no Dia Útil posterior à primeira integralização.

Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta comissão de distribuição devida o Coordenador Líder.

11.2. Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão arcados pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, observado que a Comissão de Coordenação e Estruturação será arcada pelo Gestor.

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 Novas Cotas inicialmente ofertadas. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.

Custos Indicativos da Oferta⁽¹⁾	R\$	% em relação a emissão	Valor por Nova Cota	% em relação preço unitário da Nova Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação ⁽²⁾	R\$80.000,00	0,320%	0,03	0,320%
Tributos Comissão de Estruturação	-	0,000%	0,00	0,000%
Comissão de Distribuição	R\$375.000,00	1,500%	0,16	1,500%
Tributos Comissão de Distribuição	-	0,000%	0,00	0,000%
Evento de Liquidação via B3	R\$40.000,00	0,160%	0,02	0,160%
Chamada de Capital	-	0,000%	0,00	0,000%
Comissão de Sucess Fee	-	0,000%	0,00	0,000%
Tributos Comissão de Sucess Fee	-	0,000%	0,00	0,000%
Assessores legais	R\$85.000,00	0,340%	0,04	0,340%
Taxa B3 de análise de Listagem	R\$12.744,96	0,051%	0,01	0,051%

Taxa B3 de análise de Oferta	R\$15.200,12	0,061%	0,01	0,061%
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	R\$45.600,43	0,182%	0,02	0,182%
Taxa de Liquidação B3 (variável)	R\$10.937,50	0,044%	0,00	0,044%
Taxa de Registro de Emissor CVM	-	0,000%	0,00	0,000%
Taxa de fiscalização da CVM	R\$9.375,00	0,038%	0,00	0,038%
Taxa de Registro de fundo ANBIMA	-	0,000%	0,00	0,000%
Taxa ANBIMA	R\$17.451,00	0,070%	0,01	0,070%
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	R\$100.000,00	0,400%	0,04	0,400%
Fee de Estruturação para a Gestora	R\$205.000,00	0,820%	0,09	0,820%
Outros Custos	-	0,000%	0,00	0,000%
TOTAL	R\$996.309,01	3,985%	0,42	3,955%

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

(2) A Comissão de Coordenação e Estruturação será arcada pelo Gestor.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

- (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo referente a Classe Única

Regulamento do Fundo

Fundo no Capítulo II - Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo; Capítulo I do Anexo Descrito da Única Classe de Cotas – Da Classe Única; e Capítulo V – Do Exercício Social e Demonstrações Financeiras. As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento no Capítulo II - Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, e no Anexo Descritivo da Única Classe de Cotas do Fundo ao Regulamento, os itens: **(a)** Público-Alvo; **(b)** Responsabilidade dos Cotistas; **(c)** Regime; **(d)** Categoria; **(e)** Política de Investimento; **(f)** Emissão, Distribuição, Subscrição Integralização e Negociação das Cotas; **(g)** Liquidação; **(h)** Política de Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária; **(i)** Correspondência Eletrônica; **(j)** Assembleia Geral de Cotistas; **(k)** Patrimônio Líquido Negativo e Procedimento de Insolvência do Fundo; **(l)** Remuneração; **(m)** Tributação.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “*LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo V deste Prospecto Definitivo.

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

Em razão da recente constituição do Fundo e da presente Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “***LCP Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada***”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020 - São Paulo - SP E-mail: fundos@vortex.com.br Telefone: (11) 3030-7177
Gestor	LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA. Rua General Mário Tourinho, nº 1805, sala 1406, Campina do Siqueira CEP 80740-000 – Curitiba - PR E-mail: csolon@lifecapitalpartners.com.br Telefone: (41) 3995-2494

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	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020 - São Paulo - SP E-mail: fundos@vortex.com.br Telefone: (11) 3030-7177
Assessor Jurídico da Oferta	MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP. Telefone: +55 (11) 3074-5700
Escriturador e Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020 - São Paulo - SP Telefone: (11) 3030-7177

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

Auditor Independente	RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.
-----------------------------	--

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

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

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

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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 10 de maio de 2024 sob o nº 0324079.

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

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

A publicação de todas as informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à referida publicação, enviar as informações ao mercado organizado em que as Novas Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos previstos no artigo 60 do Regulamento do Fundo.

Público-alvo do Fundo

O Fundo receberá recursos de investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o artigo 12 da Resolução CVM 30, em razão da Segunda Emissão de cotas.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe Única tem por objeto proporcionar aos titulares de suas cotas a valorização e a rentabilidade de suas cotas primordialmente por meio do investimento e/ou desenvolvimento de Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa.

Política de amortização e de distribuição de resultados:

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda os rendimentos distribuídos a pessoas físicas pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado desde que o Fundo possua, no

mínimo, 100 (cem) Cotistas, e observado que a isenção não será concedida **(i)** ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(ii)** ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários na data deste Prospecto, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária futuro. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, o Cotista pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviço

O Administrador contratou o Escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo. Sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais), acrescido do custo por cotista conforme tabela abaixo:

De	Até	Valor (R\$)
0	50	Isento
51	2.000	1,50

O valor mínimo mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, o Fundo pagará ao Gestor Taxa de Gestão equivalente a 1,82% (um inteiro e oitenta e dois centésimos por cento) ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais. A Taxa de Gestão será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no mês subsequente à primeira integralização de cotas do Fundo.

O cálculo da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Parágrafo Terceiro - A Taxa de Gestão não observará um montante mínimo mensal.

Além da Taxa de Gestão, será devida pelo Fundo remuneração ao Gestor à título de taxa de performance no valor de 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade que exceder 100% (cem por cento) do IPCA acrescido de 9% (nove por cento) calculada sobre o "método passivo".

A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente por Dia Útil pelo Administrador. A Taxa de Performance será paga ao Gestor quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, ou no caso de, amortização ou resgate das cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete, sem que seja requerida deliberação de assembleia especial de Cotistas para que seja promovida alteração deste Regulamento.

Pela prestação dos serviços de distribuição das cotas do Fundo, no âmbito da segunda emissão de Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder como Comissão de Distribuição no montante de R\$375.000.000 (trezentos e setenta e cinco mil reais), e como Comissão de Coordenação e Estruturação o montante de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), pagos em uma única parcela.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

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

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos incisos II, IV, V, IX, XI e XII do artigo 14 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: **(a)** 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: www.lifecapitalpartners.com.br

Classificação ANBIMA do Fundo

Nos termos do Regulamento, para fins do Código ANBIMA de Administração e Gestão anterior e das "Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10", de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado como "Híbrido Gestão Ativa", segmento "Outros".

Com a vigência do novo Código ANBIMA de Administração e Gestão e das "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", vigente a partir de 30 de novembro de 2023, o Fundo é classificado, na presente data, como "FII Desenvolvimento de Gestão Ativa", segmento "Títulos e Valores Mobiliários".

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil do Administrador

Fundada em 2015, é a primeira plataforma de infraestrutura do mercado de capitais brasileiro. A empresa possui mais de quinhentos bilhões em ativos em sua plataforma, atuando em Corporate Trust Services, Fund Trust Services e Banking Services. Em Funds Trust, mais de 350 fundos e cerca 40 bilhões de AuA, além de ser o primeiro player independente no Brasil a atuar, também, na administração de Fundos Líquidos, com a tecnologia no centro de sua oferta de valor e diferenciação para seus clientes.

Perfil da Gestor

A Life Capital Partners é uma gestora independente de recursos brasileira, com atuação na indústria de investimentos alternativos e transações estruturadas no Brasil e em mercados internacionais.

O Gestor investe em diversas classes de ativo, incluindo *real estate*, *sports media* e *private equity*. O Gestor procura teses pouco exploradas em território nacional em que consiga criar um diferencial claro e procura oferecer soluções criativas para situações complexas que exigem capital de longo prazo, com flexibilidade para investir em diferentes setores e classes de ativos. Em 31 de maio de 2024, o Gestor possuía aproximadamente R\$1.212.000.000,00 de ativos sob gestão.

Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

(A) IOF/Títulos

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

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

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

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

(B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306.

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

(C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem menos de 30% (trinta por cento) das cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, **(iv)** as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

- (ii)** Cotistas residentes no exterior.

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que **(i)** não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"); e **(ii)** aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das cotas em bolsa de valores não estão sujeitos à incidência do imposto de renda.

Além disso, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, conforme artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução RFB 1.585, 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 JTF.

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% (dezessete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, no entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados JTF aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

(A) IOF/Títulos

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

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

(B) IR

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

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

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

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

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

(C) Outras considerações

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

jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: **(i)** os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

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

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

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

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA
RESOLUÇÃO CVM 160

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 201, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário do **LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, bem como pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 55.089.373/0001-72 ("Fundo"), regido nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, no âmbito da distribuição pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas as cotas são nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 10,62 (dez reais e sessenta e dois centavos), podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, ("Preço de Emissão das Cotas"), sem considerar a taxa no valor de R\$ 0,42 (quarenta e dois centavos) por cada Nova Cota, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas ("Taxa de Distribuição Primária"), a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição para distribuição de inicialmente de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), equivalente a emissão de até 2.264.492 (dois milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e dois reais) Novas Cotas, (observada a possibilidade de exercício do Lote Adicional), com a possibilidade de distribuição parcial de, pelo menos, 90.579 (noventa mil, quinhentos e setenta e nove) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, e, , conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 25 de julho de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

Assinado eletronicamente por:
Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli
CPF: 405.325.768-96

Administradora

Assinado eletronicamente por:
Samuel de Oliveira Pereira
CPF: 077.083.839-19

CERTDOX

CERTDOX

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7H5T8-5H5EP-ZWJ6H-4NMUU

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Samuel de Oliveira Pereira (CPF 077.083.839-19) em 25/07/2024 18:51 -
Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.71.6.34	Lat: -23,554578 Long: -46,651536
	Precisão: 18 (metros)
Autenticação	sop@vortx.com.br (Verificado)
Login	
SXI/hJ+c+ZH3Ed+eP6ftmL2SvF6Aia+T8+bgNytrWUQ=	
SHA-256	

- ✓ Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli (CPF 405.325.768-96) em
25/07/2024 18:52 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.70.111.16	Lat: 40,746857 Long: -73,941711
	Precisão: 14 (metros)
Autenticação	av@vortx.com.br (Verificado)
Login	
Qg+jkIYK/J7tTYFH3TX4mwBR/HfOgoOfo+POnrrvVNQ=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdox.com.br/validate/7H5T8-5H5EP-ZWJ6H-4NMUU>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdox.com.br/validate>

ANEXO II

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160

DECLARAÇÃO

(ITEM "C", DO INCISO "I" DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO DA CVM 160)

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no inscrite no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário do **LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 55.089.373/0001-72 ("Fundo"), regido nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, no âmbito da distribuição pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas as cotas são nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 10,62 (dez reais e sessenta e dois centavos), podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, ("Preço de Emissão das Cotas"), sem considerar a taxa no valor de R\$ 0,42 (quarenta e dois centavos) por cada Nova Cota, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas ("Taxa de Distribuição Primária"), a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição para distribuição de inicialmente de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), equivalente a emissão de até 2.264.492 (dois milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e dois reais) Novas Cotas, (observada a possibilidade de exercício do Lote Adicional), com a possibilidade de distribuição parcial de, pelo menos, 90.579 (noventa mil, quinhentos e setenta e nove) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, e, conforme exigido pelo item "c", inciso "i" do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, declara que o Fundo encontra-se devidamente registrado na CVM, com registro atualizado, o qual foi concedido em Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020.

São Paulo, 25 de julho de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Assinado eletronicamente por:
Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli
CPF: 405.325.768-96

CERTDOX

Assinado eletronicamente por:
Samuel de Oliveira Pereira
CPF: 077.083.839-19

CERTDOX

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FSX8B-CTS4V-KFGRL-FMBHA

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Samuel de Oliveira Pereira (CPF 077.083.839-19) em 25/07/2024 18:51 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.71.6.34	Lat: -23,554578 Long: -46,651536
	Precisão: 18 (metros)
Autenticação	sop@vortex.com.br (Verificado)
Login	
jVMICDkrShisUDz34Zre0FMSVKzfthiYAhj5lrNFpd4=	
SHA-256	

- ✓ Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli (CPF 405.325.768-96) em 25/07/2024 18:52 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.70.111.16	Lat: 40,746857 Long: -73,941711
	Precisão: 14 (metros)
Autenticação	av@vortex.com.br (Verificado)
Login	
ooLfoWnAu6AbAAokN4VDBE6RDrgHsJ9EeT1BLNqhQQw=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdox.com.br/validate/FSX8B-CTS4V-KFGRL-FMBHA>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdox.com.br/validate>

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTUDO DE VIABILIDADE – LCP Real Estate Development FII

1. Introdução

presente estudo de viabilidade foi elaborado pela Life Capital Partners (“Gestor”), gestora do Fundo de Investimento “LCP Real Estate Development FII”, Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica nº 55.089.373/0001-72.

Para realização deste estudo, foram utilizados dados históricos, dados atuais de mercado, expectativas futuras de taxa de juros e inflação e a expectativa de retorno dos ativos que compõe a carteira do Fundo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Life Capital Partners não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto.

As conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento e o Gestor não pode ser responsabilizada por eventos que possam afetar a rentabilidade dos cenários apresentados. O objetivo do presente estudo é explanar os critérios de aquisição adotados pelo Gestor na alocação dos recursos disponíveis em caixa no FII, conforme previstos em seu Regulamento e Política de Investimentos, além de estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas no âmbito da emissão do FII.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Life Capital Partners não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de

qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

As análises contidas neste Estudo de Viabilidade irão contemplar a análise das distribuições de rendimento esperadas para os cotistas.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O presente Estudo de Viabilidade reflete a visão da Life Capital Partners à época do estudo (data-base a ser considerada 19 de julho de 2024). Tais informações não devem ser interpretadas como rentabilidade garantida ou rentabilidade-alvo. O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda através da aplicação dos recursos nos ativos alvo definidos no regulamento do Fundo ("Ativos Alvo").

2. Sobre o LCP Real Estate Development FII

O LCP Real Estate Development FII é um veículo de gestão ativa da Life Capital Partners com foco em operações de comercialização de ativos imobiliários, por meio de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias e permuta física ou financeira com desenvolvedores do setor imobiliário.

O Fundo possui um pipeline de aquisições a desembolsar nos próximos meses, que fazem parte do *use of proceeds* da oferta.

Pipeline

O pipeline do LCP Real Estate Development FII envolve 4 projetos localizados no estado do Paraná com volume de desembolsos estimado em R\$ 20,4 milhões.

Projeto	Indexador	Taxa % a.a. (expectativa)	Valor (R\$ MM)
Projeto 1	IPCA	19,4%	9,425
Projeto 2	IPCA	20,1%	4,647
Projeto 3	IPCA	19,0%	2,448
Projeto 4	IPCA	21,0%	3,881
Total			20,402

Descritivo Projetos

- **Projeto 1 – COMPRA DESCONTADA**

Operação de compra de unidades, com deságio de 23%, com pagamento parcelado em 10x, de 4 unidades do empreendimento Landhaus, da construtora Plaenge, no bairro do Ecoville na cidade de Curitiba/PR. O empreendimento está em fase de construção, com entrega prevista para setembro de 2025. As unidades escolhidas têm, em média, 193m², e são distribuídas em 2 torres, sendo escolhidas 2 unidades em cada torre. O valor da tabela de vendas do empreendimento é de R\$12.176.510,00 e o preço pago é R\$9.132.382,50, excluindo-se os impostos oriundos da transferência destas unidades ao patrimônio do fundo.

• **Projeto 2 – COMPRA DESCONTADA**

Operação de compra de 2 casas, com deságio de 31%, com pagamento parcelado em 3x, em um condomínio horizontal de alto padrão, no bairro de Santa Felicidade em Curitiba/PR. O condomínio está sendo construído e a obra está prevista para entrega em abril de 2027. As unidades escolhidas têm, respectivamente, tamanho de 281 e 264m², desconsiderando jardins externos. O preço de tabela das unidades soma R\$6.526.527 e o preço pago está na casa dos R\$4.500.000,00.

• **Projeto 3 – PERMUTA FÍSICA**

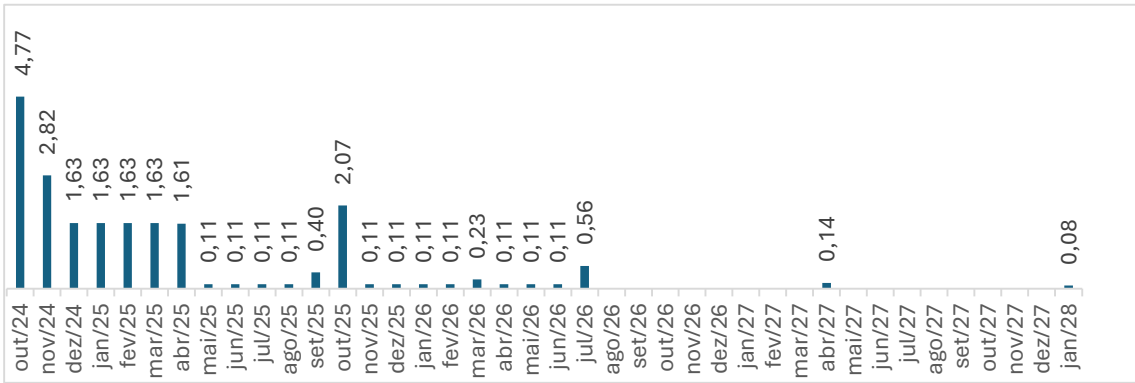
Operação de permuta física de 325m² futuros, em empreendimento de médio-alto padrão no bairro do Bigorrrilho, em Curitiba. O empreendimento tem seu lançamento oficial previsto para junho de 2025 e sua entrega para junho de 2028. O valor aportado é de aproximadamente R\$2.372.500,00 e o VGV das unidades, quando vendidas, da ordem de R\$4.700.000,00.

• **Projeto 4 - COMPRA DESCONTADA**

Operação de compra de unidades, com deságio de 19,18% com pagamento parcelado em 18x, de 2 unidades de empreendimento de alto padrão, no bairro do Batel na cidade de Curitiba/PR. O empreendimento está em fase de construção, com entrega prevista para julho de 2026. As unidades escolhidas têm, em média, 135m. O valor da tabela de vendas do empreendimento é de R\$4.563.423,60 e o preço pago é R\$3.760.896,95, excluindo-se os impostos oriundos da transferência destas unidades ao patrimônio do fundo.

Desembolsos programados

Cronograma de desembolsos (R\$ milhões)



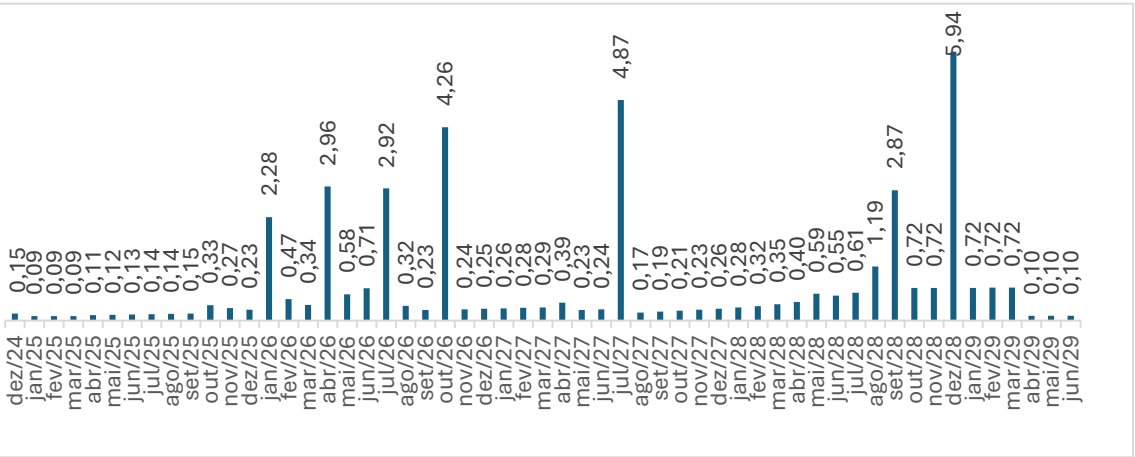
Expectativa de retorno

O estudo em questão considera a aquisição completa do pipeline com a aquisição dos 4 ativos e foi considerado a captação da oferta base de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões).

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 NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes. As informações divulgadas no quadro do pipeline acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

Expectativa de retorno (R\$ milhões)



Para estimar o retorno financeiro dos projetos foram adotadas premissas de vendas com base na tabela de venda praticada ou projetada de cada empreendimento, velocidade de vendas estimada, expectativa de valor de venda por metro quadrado e de forma eventual uma ligeira valorização real (acima da inflação IPCA) para determinados projetos que na visão do Gestor refletem a realidade do mercado imobiliário.

ANEXO IV

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E O ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
REGULAMENTO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 55.089.373/0001-72**

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, representada na forma de seus atos constitutivos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora, em conjunto com a **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36, sociedade limitada com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, no bairro Campina do Siqueira, na Rua General Mario Tourinho, 1805, sala 1406, CEP: 80.740-000, na qualidade de gestora de carteira, nos termos do Ato Declaratório nº 20.293, expedido em 31 de outubro de 2022 ("Gestor" e, em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais"), em conjunto, **RESOLVEM:**

- (i) Aprovar a segunda emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas"), a qual será distribuída por meio de oferta pública de cotas registrada perante a CVM sob o Rito Automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, no montante inicialmente de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) considerando o custo unitário de distribuição, pelo preço de emissão unitário de R\$ 10,62 (dez reais e sessenta e dois centavos) por cota, acrescido do custo unitário de distribuição, consequentemente emissão de até 2.264.492 (dois milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e dois reais) Cotas (observada a possibilidade de exercício do Lote Adicional, abaixo definido) ("Oferta" ou "Segunda Emissão"), observadas as seguintes características:
 - (a) a emissão, no âmbito da Oferta, será admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, bem como o cancelamento do saldo de Novas Cotas não colocado, a exclusivo critério do Coordenador Líder e do gestor, caso ocorra a distribuição parcial de, pelo menos, 90.579 (noventa mil, quinhentos e setenta e nove) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerando o Preço de Integralização, abaixo definido;
 - (b) a possibilidade da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da RCV 160, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até 566.123 (quinhentos e sessenta e seis mil, cento e vinte e três) Novas Cotas, equivalentes a até R\$ 6.250.000,00 (seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais) ("Lote Adicional"), considerando o Preço de Integralização, abaixo definido;



- (c) o preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$10,62 (dez reais e sessenta e dois centavos), considerando como base o valor patrimonial das cotas da Classe Única do Fundo em 28 de junho de 2024 ("Preço de Emissão");
- (d) o custo da oferta de cada Nova Cota será de R\$ 0,42 (quarenta e dois centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta relativos ao comissionamento do Coordenador Líder ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo;
- (e) O valor a ser integralizado pelo subscritor por cada Nova Cotas será equivalente ao somatório do: **(i)** Preço de Emissão, e **(ii)** da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 11,04 (onze reais e quatro centavos) por Nova Cota ("Preço de Integralização");
- (f) os custos relativos à Oferta serão suportados pela Classe Única do Fundo, incluindo, mas não se limitando, às despesas como: estruturação; assessores legais; taxa de fiscalização da CVM; e eventuais taxas de liquidação junto à B3;
- (g) Será assegurado aos Cotistas cujas Cotas estejam integralizadas no 3º Dia Útil contado da data de divulgação do Fato Relevante da Oferta ("Data Base"), o exercício do direito de preferência para a subscrição de Novas Cotas ("Direito de Preferência"), na proporção de sua participação no Fundo, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas (conforme definido abaixo). Será assegurado aos Cotistas cujas Cotas estejam integralizadas no 3º Dia Útil contado da data de divulgação do Fato Relevante da Oferta ("Data Base"), o exercício do direito de preferência para a subscrição de Novas Cotas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de Cotas do Fundo de sua titularidade, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, de acordo com os termos e condições previstos no Regulamento e descritos no Fato Relevante. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas é de 3,33204141781 ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas") e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, **(a)** a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Fato Relevante da Oferta), inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; **(b)** a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador. Não haverá período

#315277v1



(II) 3030-7177



vortex.com.br

#305184v4



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

para exercício de subscrição de sobras após o exercício do Direito de Preferência. Será permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência com outros Cotistas (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto ao Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil a partir da Data de Início do Período de Preferência, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador;

- (h) Não haverá período para exercício de subscrição de sobras após o exercício do Direito de Preferência. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência sem que ocorra a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Emissão, as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Qualificados no âmbito da Oferta;
 - (i) As Novas Cotas deverão ser subscritas e integralizadas na forma a ser estabelecida nos documentos de aceitação da oferta (Boletim e Compromisso de Investimento, se houver) pelo Preço de Integralização em moeda corrente nacional, e/ou conforme chamada de capital realizado pelo Administrador, se aplicável;
 - (j) a destinação da Oferta aos investidores qualificados, definidos conforme o artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores")
 - (k) A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conj. 41, sala 2, CEP 05425-020, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Coordenador Líder"). Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.
- (i) Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, independentemente da assembleia geral nos termos do artigo 52, da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), de modo a adequar às exigências da B3 para o Pedido de Listagem e Pedido de Admissão à Negociação das cotas do Fundo na B3 do Artigo 8º, item "VI" do Parágrafo Primeiro do Anexo I - Descritivo da Classe Única de Cotas do Regulamento do Fundo ("Anexo I"), em vigor a partir de 19 de agosto de 2023 ("Regulamento Listagem B3").

- (ii) o Administrador, neste ato, ratifica todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Regulamento consolidado do Fundo, que passará a vigorar na forma do Anexo A deste instrumento.

Este instrumento é dispensado de registro nos termos do artigo 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o artigo 1.368 do Código Civil.

Por fim, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2022/CVM/SIN/SSE, o cadastro nacional de pessoas jurídicas do Fundo será obtido mediante o registro do Fundo no sistema integrado de gestão cadastral de fundos ("Integra-CNPJ") diretamente no site da CVM.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2.200"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP-Brasil"), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

São Paulo, 24 de julho de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

**LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

ANEXO A

REGULAMENTO DO LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	7
CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO	12
CAPÍTULO III - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	22
CAPÍTULO IV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	27
CAPÍTULO V - DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	30
CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	31
ANEXO I - DESCRITIVO DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FUNDO	
CAPÍTULO I - DA CLASSE ÚNICA	33
CAPÍTULO II - DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	38
CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÕES	42
CAPÍTULO IV - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	43

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

CAPÍTULO V -	DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS.....	48
CAPÍTULO VI -	DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	49
CAPÍTULO VII -	DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO	51
CAPÍTULO VIII -	DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO.....	55
ANEXO II -	SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS.....	58



REGULAMENTO DO
LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ Nº 55.089.373/0001-72

PARTE GERAL

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1 – O LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, regido por este Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - O patrimônio do Fundo será formado inicialmente, pela Classe Única, na forma do parágrafo 3º do artigo 5º da parte geral da Resolução CVM nº 175. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate da Classe Única serão descritos no Anexo Descritivo da Classe Única e em seus respectivos Apêndices, os quais integram o presente Regulamento.

Parágrafo Segundo - O Fundo e a Classe Única terão prazo de duração indeterminado.

Artigo 2 - Para o efeito do disposto no presente Regulamento, os termos e as expressões aqui utilizados, quando iniciados com letra maiúscula, têm o significado a seguir atribuídos, aplicável tanto para o singular quanto para o plural:

“Administrador”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob n.º 22.610.500/0001-88, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020;

“Anexo Descritivo”: o anexo descritivo ao Regulamento contendo as características da Classe Única de Cotas emitida pelo Fundo;

“Auditor Independente”: sociedade devidamente autorizada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 23, a prestar os serviços de auditoria independente;

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br

#305184v4



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

"Ativos Imobiliários": (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário;

"Ativos Renda Fixa": os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item "a" acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "a" e "b" acima;

"Bacen": Banco Central do Brasil;

"B3": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

"CNPJ": Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;

"Classe" ou "Classe Única": as Cotas da classe única a ser emitida pelo Fundo, cujas características estão descritas no Anexo Descritivo;

"Conflito de Interesses": as seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, caso venha a ser constituído, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços de (1) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, (2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de

#315277v1



empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e **(3)** formador de mercado para as Cotas; e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou Pessoas Ligadas a eles;

"Coordenador Líder": a instituição integrante do sistema brasileiro de distribuição de títulos e valores mobiliários que seja responsável pela distribuição das Cotas na qualidade de intermediário líder;

"Consultor Especializado": consultoria especializada contratada em nome da Classe, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

"Cotas": frações ideais do patrimônio líquido da Classe Única emitidas sob a forma escritural em nome de seu titular conferindo-lhe direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos, conforme estabelecido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"Cotistas": pessoas físicas ou jurídicas que venham a adquirir Cotas;

"CPF": Cadastro de Pessoas Físicas;

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários, conforme dispõe a Lei 6.385/76;

"Dia Útil": qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3;

"Distribuidor": O prestador de serviços contratado para distribuir cada emissão de cotas do Fundo;

"Documento de Aceitação da Oferta": significa o documento que formaliza o ato de aceitação dos termos e condições da oferta por parte do investidor, incluindo a reserva e a ordem de subscrição ou de aquisição dos valores mobiliários, em caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da oferta previstas na regulamentação;

"Escriturador": o Administrador, acima qualificado;

"FATCA": *Foreign Account Tax Compliance Act*;

"Fato Relevante": qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: **(i)** alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo

#315277v1



e/ou aos Cotistas; **(ii)** contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; **(iii)** contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida neste regulamento; **(iv)** mudança na classificação de risco atribuída ao Fundo; **(v)** alteração de Prestador de Serviços Essenciais; **(vi)** fusão, incorporação, cisão ou transformação da classe de cotas; **(vii)** alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas; **(viii)** cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado **(ix)** emissão de cotas de classe fechada; **(x)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; **(xi)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; **(xii)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; **(xiii)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; e **(xiv)** a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo.

"FII": Fundos de Investimento Imobiliário;

"Fundo": LCP REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA. As referências ao Fundo deverão ser interpretadas, conforme o contexto permitir, como referências à Classe Única;

"GIIN": *Global Intermediary Identification Number*;

"Gestor": A **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36, sociedade limitada com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, no bairro Campina do Siqueira, na Rua General Mario Tourinho, 1805, sala 1406, CEP: 80.740-000, na qualidade de gestora de carteira, nos termos do Ato Declaratório nº 20.293, expedido em 31 de outubro de 2022

"Informação Privilegiada": informação objeto de Fato Relevante que ainda não divulgada ao mercado à qual se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do Fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do Fundo;

"Informe Mensal": o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento I da Resolução CVM 175;

"Informe Trimestral": o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da Resolução CVM 175;

"Informe Anual": o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução CVM 175;

"IPCA": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia [#315277v1](#)



de apuração e cálculo semelhante;

"Justa Causa" significa a prática, por parte do Gestor, ou constatação de atos, omissões ou situações com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções de gestão, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Gestor, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento.

"Laudo de Avaliação": o laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com Suplemento H da Resolução CVM 175;

"Lei 6.385/76": Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores;

"Lei 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores;

"Lei 8.668/93": Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e suas alterações posteriores;

"Participação Societária": ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

"Partes Relacionadas": tal como definidas pelas regras contábeis expedidas pela CVM que tratam dessa matéria;

"Patrimônio Líquido": soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

"Pessoas Ligadas": **(i)** a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, caso venha a ser constituído, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, caso venha a ser constituído, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, caso venha a ser constituído, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até 2º grau das pessoas naturais referidas nos incisos anteriores.

"Política de Investimento": Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o CAPÍTULO IV - do Anexo Descritivo;

"Regulamento": significa este regulamento, incluindo a sua Parte Geral, o Anexo Descritivo e demais anexos, quando referidos em conjunto e indistintamente;

"Prestadores de Serviços Essenciais": Administrador e Gestor;

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br

#305184v4



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

"Resolução CVM 23": a Resolução CVM nº 23, de 26 de fevereiro de 2021;

"Resolução CVM 84": a Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

"Resolução CVM 160": a Resolução CVM nº 160, de 23 de julho de 2022, e suas alterações posteriores;

"Resolução CVM 175": a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores;

"SPB": o Sistema de Pagamentos Brasileiro;

"Taxa de Administração": Taxa cobrada do Fundo para remunerar o Administrador e os prestadores dos serviços por ele contratados;

"Taxa de Gestão": Taxa cobrada do Fundo para remunerar o Gestor e os prestadores dos serviços por ele contratados; e

"Termo de Adesão e Ciência de Riscos": Documento por meio do qual o Cotista atesta que **(i)** teve acesso ao inteiro teor deste Regulamento e **(ii)** tem ciência: **(a)** dos fatores de risco relativos ao Fundo; **(b)** de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo; **(c)** de que a concessão do registro de funcionamento não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação deste Regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou de seus prestadores de serviços; e **(d)** se for o caso, de que a integralização de Cotas ocorrerá por meio de chamadas de capital.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

Artigo 3 - Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo.

Parágrafo Primeiro - O Administrador é uma sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a administração fiduciária de fundos de investimento, conforme o Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016. O Administrador é uma instituição financeira aderente ao FATCA com GIIN W9WKQW.00000.SP.076. Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador será responsável pela prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração, sendo certo que o Administrador poderá, nos termos desse Regulamento e regulamentação aplicável, contratar prestadores de serviços para a prestação de tais serviços.

Parágrafo Segundo - O Gestor do Fundo é a **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita

#315277v1



no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36, sociedade limitada com sede no estado do Paraná, na cidade de Curitiba, no bairro Campina do Siqueira, na Rua General Mario Tourinho, 1805, sala 1406, CEP: 80.740-000, na qualidade de gestora de carteira, nos termos do Ato Declaratório nº 20.293, expedido em 31 de outubro de 2022.

Parágrafo Terceiro - Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as seguintes normas de conduta:

- I. exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, bem como do Fundo, de modo a evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;
- II. exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio do Fundo, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e
- III. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis.

Parágrafo Quarto - É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- I. receber depósito em conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses expressamente previstas pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- III. vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- V. utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto se expressamente previsto pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Quinto - É vedado o uso ou repasse de Informação Privilegiada para qualquer fim.

Artigo 4 - O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeito, o Administrador obriga-se a:

- I.** observar as disposições constantes neste Regulamento;
- II.** cumprir as deliberações das assembleias de Cotistas;
- III.** diligenciar para que sejam mantidas, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- IV.** realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo;
- V.** em conjunto com o Gestor, contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(a)** intermediação de operações para a carteira de ativos; **(b)** distribuição de Cotas; **(c)** formador de mercado para as Cotas; e **(d)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- VI.** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** o registro de Cotistas; **(b)** o livro de atas das assembleias gerais de Cotistas; **(c)** o livro ou lista de presença de Cotistas; **(d)** os pareceres do Auditor Independente; e **(e)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- VII.** elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais relativas ao Fundo;
- VIII.** manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- IX.** pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- X.** manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

- XI.** solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;
- XII.** monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- XIII.** abrir e movimentar contas bancárias;
- XIV.** representar o Fundo em juízo e fora dele;
- XV.** deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;
- XVI.** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, quando for o caso;
- XVII.** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- XVIII.** fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do Fundo;
- XIX.** contratar, em nome do Fundo, Auditor Independente;
- XX.** selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de investimento prevista neste Regulamento;
- XXI.** divulgar qualquer Fato Relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes de sua carteira, assim que dele tiver conhecimento;
- XXII.** preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer Cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o Cotista não realizar o resgate de suas Cotas;
- XXIII.** armazenar toda manifestação dos Cotistas;
- XXIV.** manter este Regulamento disponível aos Cotistas;
- XXV.** disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: **(a)** nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 (cinco) dias da data de sua realização, e **(b)** mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 (dez) dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Segundo - Os canais para acesso ao serviço de que trata o inciso V do caput do artigo está disponível no endereço eletrônico: <https://www.vortex.com.br/>.

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br

#305184v4



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Parágrafo Terceiro - Caso o Cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

Parágrafo Quarto - Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de algum dos Prestadores de Serviços Essenciais constitui uma obrigação de o Administrador divulgar Fato Relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do Patrimônio Líquido do Fundo pelo Administrador.

Parágrafo Quinto - O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de Cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor no registro de cotas do fundo.

Parágrafo Sexto - Para fins do disposto no parágrafo acima, o Administrador e o escriturador devem compartilhar as informações do registro de Cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as Cotas.

Artigo 5 - O Administrador deve prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, hipótese na qual deverá absorver os custos com a contratação:

- I. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
- III. escrituração de Cotas; e
- IV. custódia de ativos financeiros.

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

- I. estipule que somente as ordens emitidas pelo Gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo; e
- III. estipule com clareza o preço dos serviços.

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br

#305184v4



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Parágrafo Segundo - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Bacen ou pela CVM.

Artigo 6 - Além dos Prestadores de Serviços Essenciais, para dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos, poderá ser contratado, em nome do Fundo, Consultor Especializado, nos termos do artigo 27, II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Artigo 7 - O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, por meio da negociação de seus ativos, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo.

Parágrafo Primeiro - O Gestor, no exercício dos atos de gestão da carteira do Fundo, poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Segundo - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeito, o Gestor obriga-se a:

- I. observar as disposições constantes neste Regulamento;
- II. cumprir as deliberações das assembleias de Cotistas;
- III. diligenciar para que sejam mantidas, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- IV. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- V. informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em relação a prestador de serviço por ele contratado;
- VI. providenciar a elaboração do material de divulgação para utilização pelos distribuidores, às suas expensas, salvo deliberação da assembleia geral de Cotistas em contrário;
- VII. manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- VIII. expedir as ordens de compra ou venda de ativos do Fundo, contendo a identificação precisa do Fundo;

- IX.** fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de Cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- X.** informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das Cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;
- XI.** informar imediatamente o Administrador sobre os Fatos Relevantes de que venha a ter conhecimento;
- XII.** encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo;
- XIII.** observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento;
- XIV.** submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos, as obrigações e a cotização do Fundo.
- XV.** se for o caso, exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício; e
- XVI.** contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(a)** consultoria de investimentos; **(b)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; e **(c)** cogestão da carteira de ativos, se aplicável.

Parágrafo Terceiro - O exercício do direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo, a que se refere o inciso XII do caput deste artigo, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://lifecapitalpartners.com.br/compliance/>.

Parágrafo Quarto - A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o inciso XII do caput deste artigo deve ser adequada às características do Fundo, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

Parágrafo Quinto - Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor.

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br

#305184v4



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Parágrafo Sexto - É vedado ao Gestor praticar os seguintes atos em nome do Fundo conceder crédito sob qualquer modalidade;

- I.** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou por seus cotistas, nos limites permitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis;
- II.** aplicar no exterior recursos captados no País;
- III.** ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre: **(a)** o Fundo e o Administrador ou consultor especializado; **(b)** o Fundo e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; **(c)** o Fundo e o representante de Cotistas; e **(d)** o Fundo e o empreendedor;
- IV.** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou por seus cotistas, nos limites permitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis;
- V.** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Política de Investimento;
- VI.** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- VII.** realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Parágrafo Terceiro - Em adição as vedações previstas no parágrafo anterior, é vedado ao Gestor e ao Consultor Especializado, se houver, o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

Parágrafo Quarto - A vedação prevista no inciso V não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Quinto - A contratação do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou de Partes Relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Sexto - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos:

- I. a contratação não poderá ser feita em nome do Fundo, salvo se expressamente previsto neste Regulamento ou aprovado em assembleia geral de Cotistas; e
- II. caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da autarquia, o Prestador de Serviço Essencial responsável pela contratação deverá fiscalizar as atividades dos contratados relacionadas ao Fundo.

Parágrafo Sétimo - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos do Fundo e distribuição de Cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

Artigo 8 - A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no contrato como interveniente anuente, sem prejuízo das devidas responsabilidades de diligência prévia definidas pela regulamentação e autorregulamentação.

Parágrafo Primeiro - Os prestadores de serviços devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo Segundo - É responsabilidade dos prestadores de serviços informar imediatamente o Administrador sobre os Fatos Relevantes de que venham a ter conhecimento.

Artigo 9 - Nos termos dos artigos 1.368-D e 1.368-E do Código Civil Brasileiro sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento do Administrador, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo e respondem exclusivamente perante o Fundo, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Especializado responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo.

Parágrafo Primeiro - A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

Artigo 10 - Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

- I. descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM;

#315277v1



II. renúncia; ou

III. destituição, por deliberação da assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos bens e direitos do Fundo, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

Parágrafo Terceiro - Aplica-se o disposto no parágrafo acima, mesmo quando a assembleia geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

Parágrafo Quarto - No caso de renúncia, o Gestor deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

Parágrafo Quinto - Caso o Prestador de Serviço Essencial que **(i)** renunciou não seja substituído dentro dos prazos referidos nos parágrafos acima, ou **(ii)** foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e, o Administrador, até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Parágrafo Sexto - O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia geral de Cotistas.

Artigo 11 - Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo.

Parágrafo Primeiro - No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, o Administrador ou Gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida exigida pela Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da

#315277v1



efetivação da alteração.

Artigo 12 - A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do Gestor com ou sem Justa Causa. Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa do Gestor, o Fundo permanecerá obrigado a realizar o pagamento ao Gestor do equivalente a: **(i)** 24 (vinte e quatro) vezes a média da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Administração pagas pelo Fundo ao Gestor; e **(ii)** a pagar Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 60 (sessenta) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas ao Gestor que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período aqui previsto.

Parágrafo Primeiro - Caso a destituição ou substituição do Gestor se dê por Justa Causa, o Gestor receberá a parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor e Taxa de Performance, se houverem, devidas até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

CAPÍTULO III - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 13 - A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, conforme disposto no respectivo Anexo Descritivo, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

Parágrafo Primeiro - A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias, e 10 (dez) dias de antecedência, no caso de assembleias extraordinárias, exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no Documento de Aceitação da Oferta, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

Parágrafo Segundo - A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

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

Parágrafo Quarto - Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

Parágrafo Quinto - A cada cota cabe 1 (um) voto.

Parágrafo Sexto - Somente poderão votar nas assembleias de cotistas aqueles inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

Parágrafo Sétimo - A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista da classe convocada e disponibilizada nas páginas do Administrador, Gestor e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

Artigo 14 - Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, conforme o caso:

- I.** as demonstrações contábeis, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 175;
- II.** a substituição do Administrador e/ou do Gestor;
- III.** a emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no artigo 48, parágrafo 2º, inciso VII, da Resolução CVM 175;
- IV.** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da classe de cotas;
- V.** a alteração deste Regulamento e seus Anexos, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro - abaixo;
- VI.** o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175;
- VII.** o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- VIII.** salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- IX.** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- X.** eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

#315277v1



(11) 3030-7177



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do parágrafo 1 do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e

XII. alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.

Parágrafo Primeiro - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas, sempre que tal alteração:

I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação ou da ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, da Gestora, do Custodiante ou de qualquer outro prestador de serviço aplicável; ou

III. em decorrência da redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou de taxa devida a prestador de serviços do Fundo, conforme aplicável.

Parágrafo Segundo - As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro - acima devem ser comunicadas aos cotistas da respectiva classe, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso III do Parágrafo Primeiro - acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas da respectiva classe.

Parágrafo Terceiro - Salvo se aprovadas pela unanimidade dos cotistas reunidos em assembleia ou nas hipóteses do Parágrafo Primeiro - acima, as alterações de Regulamento são eficazes, com relação à incorporação, cisão, fusão ou transformação, apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos cotistas, nos termos do parágrafo 2º do artigo 119 da Resolução CVM 175.

Parágrafo Quarto - As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia geral de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

Artigo 15 - A convocação da assembleia de cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, bem como deve constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia de cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

Artigo 16 - A assembleia de cotistas pode ser realizada:

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br

#305184v4



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

- I. de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- II. de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Parágrafo Primeiro - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que **(i)** referida possibilidade conste expressamente da convocação da respectiva assembleia, e **(ii)** a manifestação de voto enviada pelo cotistas seja recebida pelo Administrador antes do início da assembleia.

Artigo 17 - As deliberações da assembleia geral de cotistas do Fundo podem ser adotadas por meio do processo de consulta formal enviada pelo Administrador a cada cotista, o qual deverá responder ao Administrador por escrito no prazo do Parágrafo Primeiro do Artigo 12, a depender da ordem do dia, em ambos os casos contado da consulta por meio eletrônico, sem necessidade de reunião dos cotistas.

Parágrafo Primeiro - Deverão constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 18 - O Administrador e o Gestor, assim como o cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, podem convocar, a qualquer tempo, assembleia de cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo.

Parágrafo Primeiro - O pedido de convocação pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.

Parágrafo Segundo - A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro - Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Artigo 19 - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que o Administrador receba solicitação, com o nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Primeiro - Para fins do pedido de procuração, o Administrador pode exigir: **(i)**

#315277v1



reconhecimento da firma do signatário do pedido; e **(ii)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. É vedado ao Administrador: **(i)** exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; **(ii)** cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e **(iii)** condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos neste regulamento e na regulamentação aplicável.

Parágrafo Segundo - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela classe afetada.

Artigo 20 - As deliberações da assembleia de cotistas do Fundo serão tomadas por maioria de votos dos presentes, observado que dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes.

Parágrafo Primeiro - As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos incisos II, IV, V, IX, XI e XII do Artigo 14 - dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: **(a)** 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Artigo 21 - Não podem votar nas assembleias de cotistas:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;
- II. os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Artigo 22 - Não se aplica a vedação prevista Artigo 21 - acima quando:

- I. os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos itens I a V do Artigo 21;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja

específica ou genérica, e arquivada pelo administrador; ou

III. quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de cotas, estes podem votar na assembleia de cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins. de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, nos termos do artigo 19 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Artigo 23 - Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item IV do Artigo 21 - declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 24 - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da classe de cotas.

Artigo 25 - O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas da respectiva classe de cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia.

CAPÍTULO IV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 26 - A divulgação de informações sobre o Fundo deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos seguintes documentos e informações nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do Coordenador Líder, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação:

- I.** Regulamento atualizado; e
- II.** descrição da tributação aplicável ao Fundo.

Parágrafo Primeiro - As informações referidas neste Regulamento, em especial o disposto neste artigo, devem ser:

- I.** suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento;
- II.** escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa; e
- III.** úteis à avaliação do investimento.

Parágrafo Segundo - As informações referidas neste Regulamento, em especial o disposto neste artigo, não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br

#305184v4



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

risco para o investidor.

Parágrafo Terceiro - Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

Artigo 27 - Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluindo as informações periódicas e eventuais do Fundo, serão divulgadas na página do Fundo, no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

Parágrafo Primeiro - Simultaneamente à divulgação referida no parágrafo acima, o Administrador enviará as informações à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM.

Parágrafo Segundo - Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluindo as informações periódicas e eventuais do Fundo, podem ser acessadas, no site do Administrador.

Parágrafo Terceiro - Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas

Artigo 28 - O Administrador deve divulgar as seguintes informações periódicas, nos termos da regulamentação aplicável:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, Informe Mensal;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, Informe Trimestral;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: **(a)** as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e **(b)** Informe Anual;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Parágrafo Primeiro - O Administrador deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Informe Anual atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Artigo 29 - O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I.** edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II.** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;
- III.** Fatos Relevantes;
- IV.** até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Laudo de Avaliação quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- V.** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de Cotistas; e
- VI.** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, salvo as exceções regulamentares aplicáveis.

Artigo 30 - Qualquer material de divulgação do Fundo deve:

- I.** ser consistente com este Regulamento;
- II.** ser elaborado em linguagem serena e moderada, advertindo seus leitores para os riscos do investimento;
- III.** ser identificado como material de divulgação;
- IV.** mencionar a existência deste Regulamento, bem como os endereços na rede mundial de computadores nos quais os documentos podem ser obtidos; e
- V.** observar o disposto na regulamentação aplicável, em especial a Resolução CVM 175.

Artigo 31 - Os Fatos Relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo ou aos ativos de sua carteira serão:

- I. comunicados a todos os Cotistas da Classe afetada;
- II. informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- III. divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores;
e
- IV. mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do Coordenador Líder na rede mundial de computadores.

Parágrafo Primeiro - Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado Fato Relevante colocará em risco interesse legítimo do Fundo ou dos Cotistas, a divulgação a que se refere o parágrafo acima poderá ser dispensada.

Parágrafo Segundo - Na hipótese do parágrafo acima, o Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente Fato Relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

Artigo 32 - A utilização de informação que se caracterize como Fato Relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de Cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e regulamentação de mercado de capitais.

Parágrafo Primeiro - O disposto neste artigo não se aplica a subscrições de novas Cotas, sem prejuízo da incidência das regras que dispõem sobre a divulgação de informações no contexto da emissão e distribuição de Cotas.

CAPÍTULO V - DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 33 - O exercício social do Fundo será encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo.

Parágrafo Primeiro - O encerramento do exercício social do Fundo será no último dia de dezembro de cada ano.

Parágrafo Segundo - A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do Fundo e da

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Classe devem observar as regras específicas editadas pela CVM e serão auditadas anualmente, por Auditor Independente.

Parágrafo Terceiro - O Fundo e a Classe terão escrituração contábil própria, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviços Essenciais.

Artigo 34 - O Administrador é o responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, conforme previsto na regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro - O Administrador, sem se eximir de suas responsabilidades pela elaboração das demonstrações contábeis, pode utilizar informações de terceiros, desde que de fontes confiáveis, para efetuar a classificação contábil do Fundo e da Classe ou, ainda, para determinar o valor justo dos seus investimentos.

Parágrafo Segundo - Ao utilizar informações de terceiros, o Administrador deve, por meio de esforços razoáveis e no âmbito do seu dever de diligência, obter o conforto necessário sobre a adequação de tais informações obtidas.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 35 - No momento da constituição do Fundo não foram identificadas situações que pudessem ser caracterizadas como conflitos de interesses.

Artigo 36 - Todos os documentos e informações exigidas por este Regulamento e pela Resolução CVM 175, assim como as comunicações entre os Cotistas e o Administrador quando das assembleias de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro - As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, desde que o processo seja realizado de acordo com a lei que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

Parágrafo Segundo - O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

Artigo 37 - As matérias que não estejam expressamente previstas neste Regulamento são reguladas pela Resolução CVM 175 e pelas demais normas aplicáveis ou que venham a substituí-las ou alterá-las.

Artigo 38 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br

#305184v4



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

decorrentes deste Regulamento.



ANEXO I - DESCRITIVO DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FUNDO CAPÍTULO I - DA CLASSE ÚNICA

Artigo 1 - O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de Cotas, constituída sob o regime fechado, que atribui a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo Primeiro - A presente classe possui como público-alvo investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30 de 12 de maio de 2021.

Parágrafo Segundo - O objeto da classe compreende a aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa.

Parágrafo Terceiro - O prazo de duração da classe será indeterminado.

Parágrafo Quarto - A responsabilidade dos Cotistas é limitada.

Parágrafo Quinto - O Gestor poderá, desde que publicado Fato Relevante pelo Administrador, contratar formador de mercado para as Cotas.

Parágrafo Sexto - O valor da Cota é calculado pelo resultado obtido pela divisão do valor do Patrimônio Líquido da classe por seu número de Cotas.

Parágrafo Sétimo - O valor da Cota será divulgado aos Cotistas diariamente e apurado após o fechamento dos mercados em que é negociada (Cota de Fechamento).

Parágrafo Oitavo - Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Nono - Os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda os rendimentos distribuídos a pessoas físicas pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, e observado que a isenção não será concedida **(i)** ao cotista pessoa física

#315277v1



titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(ii)** ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários na data deste Prospecto, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária futuro. Como não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, o Cotista pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

Artigo 2 - O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tampouco, ainda, para garantir tratamento tributário mais benéfico a estes.

Artigo 3 - As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM 175 exija "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" estarão disponíveis para o acesso dos Cotistas, bem como dos demais destinatários especificados na Resolução CVM 175, no site do Administrador.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175 exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, estas se materializarão por meio eletrônico.

Artigo 4 - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após a Classe estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados os prazos e condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA BALCÃO ("B3"), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas neste mercado. As Cotas serão admitidas para **(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.

Parágrafo Primeiro - A fim de evitar o fracionamento de cotas detidas por cada investidor, o Administrador, em conjunto com o Escriturador, poderá, a seu exclusivo critério, para qualquer integralização realizada no Fundo, desde que respeitados princípios de equidade entre os cotistas, truncar a quantidade de cotas detidas por cada cotista para o menor número inteiro imediatamente subjacente.

Parágrafo Segundo - O Escriturador será responsável pela custódia das cotas que não estiverem depositadas na B3.

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 5 - Caso venha a ser aprovada em assembleia especial de Cotistas operação de incorporação, cisão, fusão ou transformação envolvendo a classe, será assegurado o reembolso do valor das Cotas de sua titularidade, aos Cotistas:

- I. dissidentes da deliberação,
- II. que se abstiverem, ou
- III. que não comparecerem na assembleia geral de Cotistas que aprovar a referida operação.

Parágrafo Primeiro - O pedido de reembolso de Cotas deve ser formulado em até 10 dias após a comunicação da deliberação aos Cotistas.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de alteração deste Regulamento, nos termos do inciso I acima, as referidas alterações serão eficazes apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro - As demonstrações contábeis da classe levantadas na data da operação de cisão, incorporação, fusão e transformação de categoria, bem como transferência de administração, devem ser auditadas, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da data da efetivação do evento, por Auditor Independente, devendo constar em nota explicativa o parâmetro utilizado para as conversões dos valores das Cotas nos casos de incorporação, fusão ou cisão.

Artigo 6 - A classe será responsável pelo pagamento dos seguintes encargos e contingências que serão arcadas pelas Cotas proporcionalmente a sua respectiva participação no Patrimônio Líquido da classe:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- II. despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- III. despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- IV. honorários e despesas do Auditor Independente;
- V. emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

- VI.** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- VII.** honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- VIII.** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa
- IX.** ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- X.** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- XI.** despesas com a realização de assembleia geral de Cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização assembleia geral;
- XII.** despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
- XIII.** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- XIV.** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XV.** se for o caso, as despesas inerentes à: **(a)** distribuição primária de cotas; e **(b)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- XVI.** *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- XVII.** taxas de Administração e Gestão;
- XVIII.** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175;
- XIX.** taxa de distribuição;
- XX.** despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- XXI.** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo, desde que de

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br

#305184v4



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;

XXII. contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;

XXIII. taxa de performance, se houver;

XXIV. taxa de custódia de ativos financeiros;

XXV. comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham seu patrimônio;

XXVI. honorários e despesas relacionadas às atividades do Consultor Especializado e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

XXVII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XXVIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, os quais poderão eventualmente ser pagos pelo Gestor ou consultores do Fundo e por este reembolsado; e

XXIX. honorários e despesas relacionadas às atividades de representação dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo do previsto por este Regulamento, quaisquer despesas não previstas neste artigo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

Parágrafo Segundo - Caso qualquer Cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo Cotista solicitante.

Parágrafo Terceiro - A taxa de custódia a que se refere o inciso XXIII acima, será limitada ao valor máximo anual de 0,001% (um milésimo por cento) do Patrimônio Líquido da Classe e calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.

Parágrafo Quarto - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Gestão, conforme o caso.

Parágrafo Quinto - Caso o somatório das parcelas de que trata o Parágrafo Quarto acima exceda a soma da Taxa de Administração ou Gestão, correrá às expensas do Prestador de Serviço Essencial contratante o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br

#305184v4



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

CAPÍTULO II - DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Artigo 7 - A primeira emissão de Cotas da Classe Única será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor sem a necessidade de aprovação em assembleia de Cotistas, conforme descrito no suplemento ao presente Regulamento ("Primeira Emissão").

Artigo 8 - Não obstante a competência da assembleia de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia, por meio de ato do administrador, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado nos parágrafos abaixo, e desde que: **(i)** limitadas ao montante total máximo de R\$1.000.000,00 (um bilhão de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Emissão ("Capital Autorizado"); **(ii)** não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e **(iii)** prevejam direito de preferência aos cotistas nos termos dos parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo do disposto no caput, por proposta do Gestor, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da assembleia de cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas, seja dentro do Capital Autorizado ou por meio de assembleia de cotistas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade da classe, ou ainda, **(c)** o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas;

II. aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício do direito de preferência. Os cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de cotas;

III. exceto se de outra forma deliberado em assembleia de cotistas ou no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, conforme o caso, na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador e conforme a legislação aplicável;

IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos

das cotas já existentes;

V. os custos incorridos na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe;

VI. nas emissões de cotas da Classe com integralização em séries ou via chamadas de capital, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, **(a)** ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso **(a.1)** juros de 1% (um por cento) ao mês; e **(a.2)** multa de 2% (dois por cento); e **(b)** deixará de fazer jus aos rendimentos da Classe na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação, sendo certo que o Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo no mínimo as seguintes informações: **(b.1)** quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; **(b.2)** valor total que deverá ser integralizado; e **(b.3)** data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas;

VII. verificada a mora do cotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente se reverterá à Classe;

VIII. se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas à Classe até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 398 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

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

X. se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia de cotistas, coincidir com sábado, domingo, dias sem expediente na B3 ou com feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e

XI. fica admitida a distribuição parcial nas ofertas públicas de novas emissão da classe, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, caso em que deverá ser especificada no ato que aprovar a oferta a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160.

Parágrafo Segundo - A integralização das cotas por meio da entrega de em bens e direitos, a ser realizada fora do ambiente da B3, deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175, e aprovado pela assembleia especial de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

Parágrafo Terceiro - No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito nos parágrafos acima.

Parágrafo Quarto - Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, os valores relativos à nova distribuição de Cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de Cotas, os recursos podem ser investidos.

Parágrafo Quinto - Não é admitida nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

Parágrafo Sexto - A distribuição de Cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.

Parágrafo Sétimo - A distribuição de Cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

Parágrafo Oitavo - Quando do ingresso do Cotista na classe, o agente que tiver realizado a distribuição de Cotas deve disponibilizar a versão vigente deste Regulamento.

Parágrafo Nono - 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 documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Artigo 9 - A subscrição de Cotas será realizada mediante assinatura de Documentos de Aceitação da Oferta.

Parágrafo Primeiro - A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste artigo.

Parágrafo Segundo - Ao ingressar no Fundo o Cotista deve assinar Termo de Adesão e Ciência de Risco.

#315277v1



Artigo 10 - A integralização de Cotas, conforme as condições previstas no respectivo ato de aprovação e no Documento de Aceitação da Oferta poderá ser realizada **(i)** em moeda corrente nacional, à vista ou a prazo; e **(ii)** por bens e direitos, observado o Parágrafo Terceiro - abaixo.

Parágrafo Primeiro - Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo Cotista inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista inadimplente.

Parágrafo Segundo - O Gestor poderá, desde que previamente aprovado em assembleia geral de Cotistas, contrair empréstimos em nome do Fundo para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pelo Fundo ou para garantir a continuidade de suas operações.

Parágrafo Terceiro - A integralização das cotas por meio da entrega de em bens e direitos deve ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, e aprovado pela assembleia especial de cotistas. A aprovação do Laudo de Avaliação pela assembleia de cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da Primeira Emissão.

Parágrafo Quarto - A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição, exceto se outro prazo for estabelecido no ato que aprovar a nova emissão ou no Documento de Aceitação da Oferta.

Parágrafo Quinto - Na hipótese de realização de chamadas de capital, ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. O Administrador, conforme orientação do Gestor, enviará notificação de Chamadas de Capital para que os Cotistas integralizem total ou parcialmente suas Cotas, até o limite do capital subscrito do Fundo, dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos contados da data do envio da correspondência.

Artigo 11 - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de Cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.

Parágrafo Segundo - O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de Cotistas, de forma que a titularidade das Cotas seja inscrita no registro

#315277v1



em nome dos investidores, atribuído a cada Cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÕES

Artigo 12 - A classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de sua liquidação.

Parágrafo Primeiro - Em caso de liquidação da classe por deliberação da assembleia de cotistas o pagamento irá considerar o valor da cota de encerramento, ou seja, a última cota divulgada pelo Fundo.

Parágrafo Segundo - O pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de encerramento do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 13 - A classe distribuirá, semestralmente aos Cotistas, até o dia 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da classe.

Parágrafo Segundo - A classe não realizará quaisquer distribuições aos Cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

Parágrafo Terceiro - Salvo na hipótese prevista por este artigo, quaisquer outras amortizações realizadas pela classe devem ser deliberadas em assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto - Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos no caput, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 5º (quinto) Dia Útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

Parágrafo Quinto - Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe.

Parágrafo Sexto - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Renda

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br

#305184v4



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida neste artigo.

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

Parágrafo Oitavo - Todos os pagamentos de rendimentos e amortização realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Artigo 14 - O Fundo poderá realizar distribuições aos cotistas, por meio de amortizações parciais, à exclusivo critério do Gestor.

CAPÍTULO IV - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 15 - A Classe Única tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento e/ou desenvolvimento de Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa.

Parágrafo Primeiro - As aquisições dos Ativos Imobiliários pela Classe deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- I. os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175; e
- II. se por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a Classe deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Parágrafo Segundo - Além dos Ativos Imobiliários, o Fundo, para atendimento às suas necessidades de liquidez, poderá adquirir os Ativos de Renda Fixa.

Parágrafo Terceiro - Os recursos do Fundo serão aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos Imobiliários, por decisão do Gestor e, de forma a proporcionar ao Cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Imobiliários que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

Parágrafo Quarto - A Classe poderá **(a)** ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes dos Ativos Imobiliários, inclusive para fins de operação de securitização; e **(b)** realizar, conforme aplicável aos Ativos Imobiliários, reforma, readequação e construção.

Parágrafo Quinto - Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora, não havendo limite de investimento por Ativo Imobiliário, senão aqueles descritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo Sexto - Observada a Política de Investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em único Ativo Imobiliário, seja o ativo um Ativo Imobiliário ou Participação Societária, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro e do segmento de atuação do Fundo.

Parágrafo Sétimo - A Classe poderá, direta ou indiretamente, arrendar ou locar os Ativos Imobiliários incorporados a seu patrimônio, neste último caso, inclusive na modalidade de contrato de locação atípicos, incluindo, mas não se limitando à modalidade *built to suit* prevista no artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 19 de outubro de 1991, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas da Classe, nas condições praticadas pelo mercado à época.

Parágrafo Oitavo - Os Ativos Imobiliários e os direitos reais sobre referidos bens poderão ser adquiridos à vista, a prazo ou, ainda, conferidos à Classe por meio de integralização de suas Cotas, nos termos deste Regulamento, e serão objeto de prévia avaliação nos termos deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

Parágrafo Nono - A Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

Parágrafo Décimo - Quando o investimento da Classe se der em projetos de construção ou desenvolvimento, caberá ao Administrador, com a assessoria do Gestor, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento de empreendimentos sobre os Ativos Imobiliários, independentemente da contratação de terceiros especializados, bem como selecionar e adquirir os Ativos Imobiliários em benefício da Classe.

Parágrafo Décimo primeiro - O Administrador, em nome da Classe, poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, a execução de obras ou lançamento comercial de empreendimentos imobiliários sobre os Ativos Imobiliários do Fundo, incluindo sem limitação para a contratação de projetos arquitetônicos e complementares, benfeitorias no terreno e consultorias para aprovação de certidões, e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo Décimo segundo - O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários que forem valores mobiliários e dos Ativos de Renda Fixa da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento ora prevista e a legislação e

#315277v1



regulamentação aplicáveis.

Parágrafo Décimo terceiro - Caso os investimentos da Classe em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, e serão aplicáveis ao Administrador as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, não se aplicando os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aos investimentos em cotas de outros FII e em certificados de recebíveis imobiliários.

Parágrafo Décimo quarto - A Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada mediante aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia especial de Cotistas.

Parágrafo Décimo quinto - Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários e de Ativos de Renda Fixa, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição e manutenção dos referidos Ativos.

Parágrafo Décimo sexto - O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, mediante prévia autorização, por escrito, da Gestora., praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e de sua Política de Investimento, desde que em observância a este Regulamento e à legislação e regulamentação aplicáveis:

- I. celebrar os contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, incluindo instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento;
- II. adquirir de quaisquer terceiros, transigir, vender, permutar ou de qualquer forma alienar, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- III. celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- IV. alienar, alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- V. adquirir ou subscrever, conforme o caso, e alienar Ativos de Renda Fixa para o Fundo; e

VI. de forma onerosa, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM, ceder e transferir a terceiros os créditos locatícios decorrentes do Contrato de Locação, inclusive para fins de securitização.

Parágrafo Décimo sétimo - Os recursos remanescentes do Patrimônio Líquido que, temporariamente não estiverem investidos em Ativos Imobiliários, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados por decisão do Gestor em Ativos de Renda Fixa.

Parágrafo Décimo oitavo - Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, observarão as seguintes restrições:

- I.** não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II.** não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III.** não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo Décimo nono - Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviço do Fundo sobre a rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Parágrafo Vigésimo - O titular de Cotas da Classe Única:

- I.** não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe;
- II.** não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III.** não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Artigo 16 - Nos termos do artigo 27 das Regras de Administração e Gestão da ANBIMA, o Fundo é classificado, de acordo com sua estratégia de investimento e seu tipo de ativo, conforme segue:

- I.** Classificação: Tijolo;
- II.** Subclassificação: Desenvolvimento;
- III.** Gestão: Ativa;

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

IV. Segmento de Atuação: Residencial

Artigo 17 - O Gestor é responsável por conduzir o processo decisório para realização de investimentos e desinvestimentos no Fundo, respeitada a presente Política de Investimento, conforme suas atribuições.

Artigo 18 - Em adição as demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas neste Regulamento, são seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos:

I. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da classe que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo do Administrador; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas; e

III. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe.

Artigo 19 - O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta Política de Investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Primeiro - Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

Parágrafo Segundo - O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

Artigo 20 - Tendo em vista a natureza dos ativos elencados nesta Política de Investimentos, os Cotistas devem estar cientes de que a classe estará sujeita a diversos fatores de risco, conforme indicados no Informe Anual, incluindo os seguintes:

- I. Risco de concentração:** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação;
- II. Risco de Iliquidez:** A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.
- III. Riscos relativos à precificação das Cotas:** As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos da carteira do Fundo realizadas pelo Administrador, ou terceiros contratados, de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.
- IV. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** A Carteira da Classe será composta por Ativos Imobiliários que estão sujeitos a variação de preço conforme mercado e, poderão, a depender do prazo entre o investimento e o desinvestimento sofrer variações negativas o que impactará a rentabilidade dos investimentos realizados pelo Fundo;
- V. Outros riscos:** a classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à classe e aos Cotistas.

Artigo 21 - Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da classe, os imóveis integrantes da carteira devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Artigo 22 - É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido da classe.

Artigo 23 - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO V -DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Artigo 24 - Sem prejuízo das demais disposições previstas na Parte Geral do Regulamento acerca da convocação, instalação, deliberação e funcionamento da assembleia geral de Cotistas,

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

os Cotistas da Classe Única poderão se reunir em assembleia especial dos Cotistas sempre que necessário.

Parágrafo Primeiro - Os procedimentos aplicáveis à convocação das assembleias especiais e às manifestações de vontade dos cotistas das cotas de Classe Única por meio eletrônico são àqueles dispostos na Parte Geral do Regulamento.

Parágrafo Segundo - Na assembleia especial, a ser instalada com a presença de pelo menos uma cota, as deliberações devem ser tomadas pelo critério da maioria de cotas presentes, correspondendo a cada cota, independentemente da subclasse, se aplicável, 1 (um) voto, exceto em relação às matérias sujeitas a quórum qualificado, conforme indicadas na Parte Geral do Regulamento.

CAPÍTULO VI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 25 - A assembleia especial de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Será eleito, no máximo, 3 (três) representantes de Cotistas pela assembleia especial de Cotistas, a qual deverá estabelecer prazo de mandato conforme previsto no Parágrafo Terceiro - abaixo.

Parágrafo Segundo - A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I.** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II.** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Os representantes de Cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe, permitida a reeleição.

Parágrafo Quarto - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 26 - Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I.** ser Cotista;

- II. não exercer cargo ou função nos Prestadores de Serviços Essenciais ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Primeiro - Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 27 - Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Prestador de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia geral de Cotistas relativas à: **(a)** emissão de novas Cotas, exceto nas emissões realizadas a critério do Administrador nos termos previstos por este Regulamento; e **(b)** transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras do Fundo;
- V. examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(a)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(b)** indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas; **(c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(d)** opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo e Informe Anual, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral de Cotistas; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo Segundo - Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Parágrafo Quarto - O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata este artigo.

Parágrafo Quinto - Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Sexto - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos previstos por este Regulamento e pelas disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 28 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às assembleias gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

CAPÍTULO VII - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 29 - A classe será liquidada por deliberação da assembleia especial de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Parágrafo Segundo - Na hipótese prevista por este artigo, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da classe entre seus Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe no prazo definido pela assembleia especial Cotistas que aprovar a liquidação da classe.

Parágrafo Terceiro - Caso a carteira de ativos da classe possua provento a receber, é admitida, durante o prazo de que trata o parágrafo acima, a critério do Gestor:

I. a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Cotista na classe; ou

II. a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Parágrafo Quarto - A assembleia especial de Cotistas a que se refere esse artigo deve deliberar no mínimo sobre:

I. o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e

II. o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Quinto - O plano de liquidação deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo Sexto - O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia geral de Cotistas e do plano de liquidação, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia geral de Cotistas que aprovou o plano.

Parágrafo Sétimo - O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

Parágrafo Oitavo - Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 30 - No âmbito da liquidação da classe, o Administrador deve:

I. suspender novas subscrições de Cotas, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos Cotistas presentes à assembleia geral de Cotistas de que trata o artigo acima;

II. fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem;

III. verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e

IV. planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da classe.

Parágrafo Primeiro - No âmbito da liquidação da classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM 175.

Parágrafo Segundo - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação da classe obedecerão ao previsto pela Resolução CVM 175, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis.

Artigo 31 - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas:

- I.** caso a classe passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial da classe, representado pelas Cotas subscritas na primeira emissão realizada pela classe;
- II.** descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da classe; e
- III.** ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da classe.

Artigo 32 - Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

- I.** qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da classe do fundo;
- II.** inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- III.** pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela classe; e
- IV.** condenação do fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

Artigo 33 - Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da classe está negativo, deve:

- I.** imediatamente: **(a)** não realizar novas subscrições de Cotas; **(b)** comunicar a

#315277v1



existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e **(c)** divulgar Fato Relevante; e

II. em até 20 (vinte) dias: **(a)** elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual contendo, no mínimo, os requisitos regulamentares exigidos; e **(b)** convocar assembleia geral de Cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

Parágrafo Primeiro - Caso após a adoção das medidas previstas no inciso I do *caput* deste artigo os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da classe, a adoção das medidas referidas no inciso II do *caput* se torna facultativa.

Parágrafo Segundo - Caso anteriormente à convocação da assembleia de que trata o inciso II do *caput*, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste artigo, devendo o Administrador divulgar novo Fato Relevante, no qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Terceiro - Caso posteriormente à convocação da assembleia de que trata o inciso II do *caput*, e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a assembleia geral de Cotistas deve ser realizada para que o Gestor apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Quarto - Na assembleia geral de Cotistas de que trata o inciso II do *caput* deste artigo, em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- I.** cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição disposta no inciso I deste artigo;
- II.** cindir, fundir ou incorporar a classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Prestadores de Serviços Essenciais;
- III.** liquidar a classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- IV.** determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe.

Parágrafo Quinto - O Gestor deve comparecer à assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo, na condição de responsável pela gestão de recursos, observado que a ausência do

#315277v1



Gestor não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto a sua realização.

Parágrafo Sexto - Na assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo acima, é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Parágrafo Sétimo - Caso a assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista neste artigo, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da classe.

Artigo 34 - Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da assembleia geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

Parágrafo Primeiro - É vedado ao Administrador cancelar o registro de funcionamento caso a classe figure como acusada em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Artigo 35 - Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento), ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Administração será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo.

Parágrafo Segundo - O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Parágrafo Terceiro - A Taxa de Administração observará o valor mínimo total de R\$15.000,00 (quinze mil reais) ao mês para os primeiros 12 (doze) meses do Fundo e R\$18.000,00 (dezoito mil reais) do 13º (décimo terceiro) mês, contado da primeira integralização do Fundo.

Parágrafo Quarto - Além dos montantes devidos acima, será devido pelo serviço de implantação do Fundo, pago em uma única parcela, os montantes de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao

#315277v1



(11) 3030-7177



vortex.com.br

#305184v4



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Administrador.

Parágrafo Quinto - Salvo quando em se tratando de assembleias que deliberem apenas pelas demonstrações financeiras do Fundo, será devido ao Administrador o montante de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) para a realização e acompanhamento de cada assembleia geral de cotistas realizada.

Parágrafo Sexto - Ademais, será devido, ainda, ao Administrador o montante de R\$2.000,00 (dois mil reais) por eventual evento de chamada de capital por este realizada e R\$3.000,00 (três mil reais) por evento de liquidação via B3. Na ocasião de evento de chamada de capital, o Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: **(a)** quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; **(b)** valor total que deverá ser integralizado; e **(c)** data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

Parágrafo Sétimo - O Administrador contratou o Escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo. Sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescido do custo por cotista conforme tabela abaixo:



De	Até	Valor (R\$)
0	50	Isento
51	2.000	1,50
2.000	10.000	1,00
>	10.000	0,50

Parágrafo Oitavo - O valor mínimo mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Artigo 36 - Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, o Fundo pagará ao Gestor Taxa de Gestão equivalente a 1,82% (um inteiro e oitenta e dois centésimos por cento) ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Gestão será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no mês subsequente à primeira integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo - O cálculo da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Parágrafo Terceiro - A Taxa de Gestão não observará um montante mínimo mensal.

Artigo 37 - Além da Taxa de Gestão, será devida pelo Fundo remuneração ao Gestor à título de taxa de performance no valor de 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade que exceder 100% (cem por cento) do IPCA acrescido de 9% (nove por cento) calculada sobre o "método passivo".

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente por Dia Útil pelo Administrador. A Taxa de Performance será paga ao Gestor quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, ou no caso de, amortização ou resgate das Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

Artigo 38 - O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete, sem que seja requerida deliberação de assembleia especial de Cotistas para que seja promovida alteração deste Regulamento.

Artigo 39 - Pela prestação dos serviços de distribuição das cotas do Fundo, no âmbito da primeira emissão de Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder Taxa de Distribuição no montante total de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), pagos em uma única parcela.

ANEXO II - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Número da Emissão. 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

2. Quantidade e Montante Total. Serão emitidas até 700.000 (setecentos mil) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais).

3. Público-Alvo. As Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o artigo 11 da Resolução CVM 30, tendo em vista a modalidade da oferta descrita abaixo.

4. Distribuição e Período de Distribuição. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente por meio do rito automático, será liderada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará o Documento de Aceitação da Oferta, que será autenticado pelo Administrador.

4.2. Prazo de Distribuição. As Cotas deverão ser subscritas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do envio da comunicação de início da 1ª Emissão à CVM, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas equivalentes ao Montante Mínimo da Oferta.

4.3. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, ou seja, Cotas que representem R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) o Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, poderá encerrar a Oferta. As cotas não distribuídas serão canceladas, independentemente de aprovação pela Assembleia de Cotistas.

5. Valor Unitário de Emissão das Cotas. O valor unitário das Cotas é de R\$ 10,00 (dez reais) O Valor de Integralização será o Valor Unitário de Emissão das Cotas para todas as integralizações.

6. Taxa de Distribuição: O Coordenador Líder irá receber, enquanto remuneração pelos serviços prestados, o montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) a ser pago pelo Fundo em uma única parcela, quando da primeira integralização de cotas no Fundo;

7. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista.

8. Coordenador Líder: A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atuará na qualidade de coordenador líder, e será o responsável pela distribuição 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

O Administrador poderá iniciar procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas subscritas e não integralizadas. O Cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo e/ou o Administrador em função do descumprimento das obrigações de integralização previstas.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

