PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA TERCEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA

CNPJ nº 45.338.646/0001-11

("Fundo")

ADMINISTRADORA

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Rua Alves Guimarães, n° 1.212, 2º andar, CEP 05410-002, São Paulo - SP

("Administradora")

GESTORA

PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA.

CNPJ nº 17.054.901/0001-69

Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 67, Vila Olímpia, CEP 04551-060

("Gestora")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0C9JCTF009

CÓDIGO DO ATIVO REFERENTE À 1ª DATA DE LIQUIDAÇÃO E AO DIREITO DE PREFERÊNCIA NO BALCÃO B3: 4543625FII

CÓDIGO DO ATIVO REFERENTE À 2ª DATA DE LIQUIDAÇÃO NO BALCÃO B3: 4543625FI2

Tipo ANBIMA: Papel CRI | Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/036, EM 27 DE JANEIRO DE 2025

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 ("Resolução CVM 160").

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 31.380.754 (trinta e uma milhões, trezentas e oitenta mil, setecentas e cinquenta e quatro) cotas **("Novas Cotas")**, sem considerar o Lote Adicional, integrantes da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (**"Fundo"** e **"Oferta"**, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 9,56 (nove reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota (**"Preço de Emissão"**). O Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição, equivalente a R$ 0,40 (quarenta centavos) por cada Nova Cota, que será utilizado pelo Fundo para o pagamento dos custos e despesas da Oferta ("**Custo Unitário de Distribuição**"), exceto pela totalidade da Comissão de Distribuição (conforme abaixo definido) e parte da Comissão de Estruturação (conforme abaixo definido), que serão de responsabilidade da Gestora.

A Oferta será realizada no montante de, inicialmente,

R$300.000.008,24*

(trezentos milhões, oito reais e vinte e quatro centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

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

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 74.999.997,28 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, noventos e noventa e sete reais e vinte e oito centavos), correspondente a 7.845.188 (sete milhões, oitocentas e quarenta e cinco mil, cento e oitenta e oito) Novas Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a segunda Data de Liquidação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto) **("Lote Adicional")**, perfazendo o montante total da Oferta de até R$ 375.000.005,52 (trezentos e setenta e cinco milhões, cinco reais e cinquenta e dois centavos), equivalente a 39.225.942 (trinta e nove milhões, duzentas e vinte e cinco mil, novecentas e quarenta e duas) Novas Cotas ("**Montante Total da Oferta**"). As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 32.

O registro da presente Oferta 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 deste Prospecto Definitivo, nem dos demais documentos da Oferta.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Instrução CVM 472 (conforme definido abaixo).

Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder da CVM e do Fundos.Net, administrado pela B3 ("Meios de Divulgação").

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

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

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 24 DE FEVEREIRO DE 2025.

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

COORDENADOR LÍDER

XP investment banking

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

i2a

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 breve descrição da oferta 3

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

2.3 Identificação do público-alvo 4

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 5

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição 5

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta 5

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 6

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

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

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 11

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 12

4. FATORES DE RISCO 13

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor. 15

5. CRONOGRAMA 33

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso: 35

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 37

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 39

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 39

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) 41

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 42

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

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 45

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 45

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 47

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 49

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 50

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 52

8.4 Regime de distribuição 53

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 53

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado 56

8.7 Formador de mercado 56

8.8 Contrato de estabilização 56

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento 56

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 57

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 59

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 61

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 63

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 65

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 67

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado 71

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 73

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM 75

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA .. 77

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso 79

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 79

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 81

14.1 Administradora 83

14.2 Gestora 83

14.3 Coordenador Líder 83

14.4 Assessor Jurídico do Coordenador Líder 83

14.5 Assessor Jurídico da Gestora 83

14.6 Auditor Independente 83

14.5 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM 83

14.6 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 84

14.7 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto 84

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 85

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 87

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 109

ANEXO II REGULAMENTO 177

ANEXO III ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO 241

ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE 255

ANEXO V INFORME ANUAL– ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472 271

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 breve descrição da oferta

As cotas da 3ª (terceira) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA** ("Novas Cotas" e "Emissão", respectivamente) serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 02 de junho de 2023, por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica*" ("Regulamento") e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica"* ("Contrato de Distribuição"), celebrado entre a o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora ("Oferta").

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o n° 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, n° 1.212, 2º andar, CEP 05410-002, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), e sua carteira de investimentos é gerida pela **PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 67, Vila Olímpia CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 17.054.901/0001-69, devidamente autorizada pela CVM ao exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 12.874 de 07 de março de 2013 ("Gestora").

Em 24 de fevereiro de 2025, foi disponibilizado nos Meios de Divulgação (conforme adiante definido) descritos neste Prospecto Definitivo, um comunicado de modificação da Oferta ("Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta"), bem como nova versão deste Prospecto Definitivo e da Lâmina, de forma a **(i)** alterar o cronograma indicativo da Oferta que constou no Prospecto Definitivo disponibilizado em 27 de janeiro de 2025 e em 04 de fevereiro de 2025, e no Anúncio de Início divulgado em 27 de janeiro de 2025, de forma a postergar a data de liquidação, bem como incluir outra data de liquidação e, consequentemente, estender um dos períodos de coleta de intenção de investimentos, incluir mais um período de coleta de intenção de investimento, e incluir mais um procedimento de alocação, observado que será atribuído um código de ativo para as Novas Cotas correspondente a cada uma das liquidações, totalizando 2 (dois) códigos para as Novas Cotas conforme consta neste Prospecto, e, por fim, incluir a data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta; **(ii)** alterar o montante mínimo da Oferta; e **(iii)** atualizar o estudo de viabilidade da Oferta, considerando determinados ajustes incluídos no material publicitário da Oferta**.**

Referidas divulgações foram realizadas nos termos do §2º e do §8º do artigo 67 da Resolução CVM 160. Ainda, nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento e o Período de Exercício do Direito de Preferência já foram iniciados, será aberto o período de desistência para os Cotistas e Investidores que manifestaram interesse em aderir à Oferta.

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

As Novas Cotas do Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento, **(i)** serão emitidas em classe e série únicas, não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as cotas de emissão do Fundo ("Cotas"), e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo; **(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)** conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento, salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia geral de Cotistas; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo ("**Escriturador**") em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo **(i)** a Administradora ou a Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; **(iii)**

empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens "(i)" a "(vi)"; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), e nos termos da Instrução CVM 472.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e (i.b)" acima, mas que formalizem Documento de Aceitação, em valor igual ou superior a R$ 1.000.004,68 (um milhão, quatro reais e sessenta e oito centavos), que equivale à quantidade mínima de 104.603 (cento e quatro mil, seiscentas e três) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Documento de Aceitação, em valor igual ou inferior a R$ 999.995,12 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e doze centavos), que equivale à quantidade máxima de 104.602 (cento e quatro mil, seiscentas e duas) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

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

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Nova Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

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: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder ; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, 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 automaticamente cancelados, observado o

previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

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.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

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

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

Não obstante o disposto acima, O Fundo terá prazo de duração de 7 (sete) anos contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo ("Prazo de Duração") e, caso, até o término do 5º (quinto) ano de duração do Fundo, suas cotas tenham sido admitidas à negociação em bolsa de valores administrada pela B3, o Prazo de Duração poderá ser alterado para indeterminado, mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento. Por outro lado, caso não ocorra a alteração do mercado de negociação das cotas acima referida até o término do 5º (quinto) ano de duração do Fundo ("Prazo para Migração"), o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o período de desinvestimento de 2 (dois) anos, conforme estudos, análises e estratégias de desinvestimento elaborados pela Gestora.

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

O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão do Fundo, é equivalente a R$ 9,56 (nove reais e cinquenta e seis centavos), 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").

O Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição, equivalente a R$ 0,40 (quarenta centavos) por cada Nova Cota, e será utilizado pelo Fundo para o pagamento dos custos e despesas da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), exceto pela Comissão de Distribuição (conforme abaixo definido), e parte da Comissão de Estruturação (conforme abaixo definido), que serão de responsabilidade da Gestora. O Custo Unitário de Distribuição irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta. No âmbito da Oferta não haverá cobrança de taxa de distribuição primária de Novas Cotas.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor inicial da Oferta será de, inicialmente, R$ 300.000.008,24 (trezentos milhões, oito reais e vinte e quatro centavos), ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$74.999.997,28 (setenta e quatro reais, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e vinte e oito centavos), correspondente 7.845.188 (sete milhões, oitocentas e quarenta e cinco mil, cento e oitenta e oito) Novas Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no respectivo Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à CVM, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"), podendo o montante total da Oferta perfazer até R$ 375.000.005,52 (trezentos e setenta e cinco milhões, cinco reais e cinquenta e dois centavos), equivalente a 39.225.942 (trinta e nove milhões, duzentas e vinte e cinco mil, novecentas e quarenta e duas) Novas Cotas. As Novas Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$15.000.003,28 (quinze milhões e três reais e vinte e oito centavos), correspondente a 1.569.038 (um milhão, quinhentos e sessenta e nove mil e trinta e oito) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 31.380.754 (trinta e uma milhões, trezentas e oitenta mil e setecentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas, podendo a quantidade final de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

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, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de (a) CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias ("LH"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM 84, de 31 de março de 2022 ("CEPAC"); g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; e h) debêntures, desde que emitidas por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (em conjunto, os "Ativos Alvo"), **A SEREM SELECIONADOS PELA GESTORA DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez ("Ativos de Liquidez"): a) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; b) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis; c) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, o pipeline meramente indicativo do Fundo é atualmente composto por:

A captação prevista para a 3ª emissão é de R$ 300 milhões. Considerou-se que os recursos captados na oferta são alocados em CRI em até 3 meses, sendo aproximadamente mais de 45% do pipeline alocado no primeiro mês – o que corresponderia 76,3% do patrimônio líquido total alocado. Desta forma, o fundo deverá ficar com uma alocação média em Ativos Alvo de aproximadamente 98% do seu portfólio, ficando o saldo remanescente alocado em Aplicações Financeiras.

Com os recursos captados da 3ª oferta, o Fundo pretende fazer a aquisição de uma série de ativos já mapeados e em fase avançada de negociações adicionando diversificação para a carteira e mantendo o nível de remuneração com robustas garantias. A tabela a seguir apresenta o resumo das transações que se pretende adquirir, que em conjunto somam R$ 298 milhões. Com base no pipeline indicativo, considerou-se uma rentabilidade nominal equivalente de aproximadamente 20,6% a.a. e prazo médio de 2,2 anos. Para as operações de CRI no pipeline, o spread médio de aquisição de 4,0% sobre a respectiva curva do tesouro.

ATIVO	REGIÃO	VOLUME (R$ MM)	INDEXADOR	CUPOM	PRAZO MÉDIO (anos)	PRAZO TOTAL (anos)
CRI Residencial I	SP	30,0	CDI	4,50%	1,5	3,5
CRI Loteamento	GO	18,0	CDI	4,95%	1,5	3,5
CRI Saúde I	MG	30,0	CDI	4,50%	1,5	2,5
CRI Saúde II	RN	30,0	CDI	4,50%	2,0	4,0
CRI Residencial II	SP	30,0	CDI	3,00%	2,5	5,0
CRI Residencial III	SP	30,0	CDI	3,00%	3,0	6,0
CRI Residencial IV	MT	30,0	CDI	4,50%	2,5	5,0
CRI Residencial V	SC	30,0	CDI	4,50%	2,0	4,0
CRI Residencial VI	BA	30,0	CDI	5,00%	2,5	5,0
CRI Logística	SP	40,0	CDI	2,50%	2,5	5,0
		298,0		**4,0%**	**2,2**	**4,4**

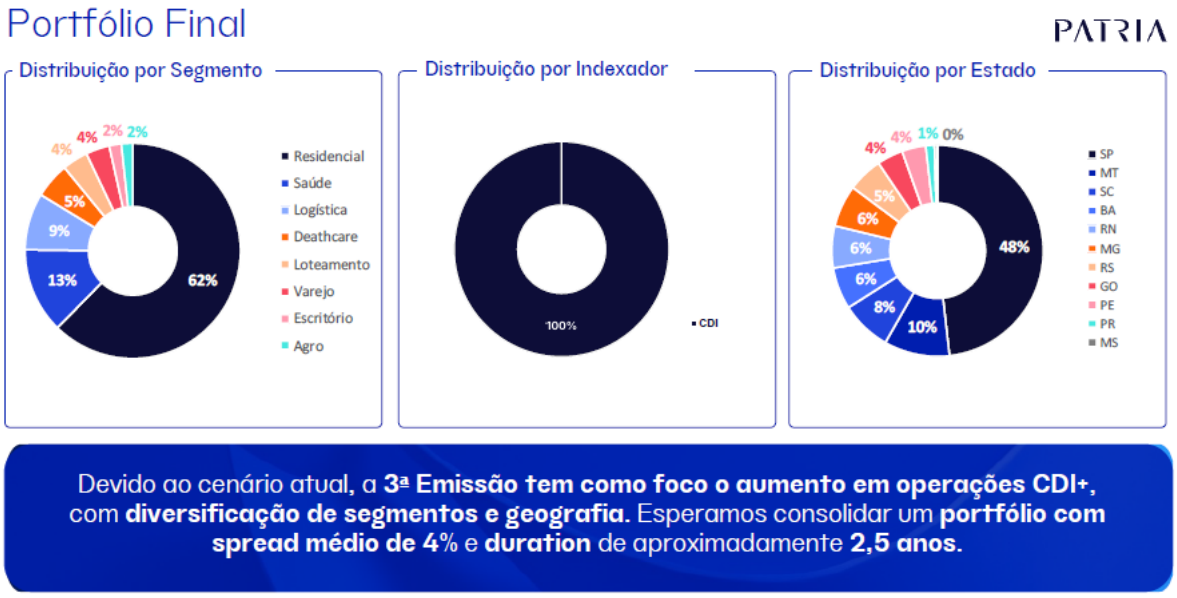
O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR 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.

Para fins de modelagem e dentro da estratégia do fundo, considerou-se reinvestimentos, na média, à taxa de CDI +4,0% para as operações de crédito. Apesar disso, a gestão buscará reinvestir em oportunidades que ofereçam mais rentabilidade para a carteira do fundo dentro de sua estratégia e considerando a ponderação de risco e diversificação da carteira. A alocação projetada ao longo do tempo é focada em operações de CRI indexadas ao CDI.

	PORTFÓLIO EM 30/12/2024		PIPELINE		APÓS 3ª EMISSÃO
R$ Alocado	R$ 169,8 milhões 97,0% do PL alocado	+	R$ 298 milhões	=	R$ 467,8 milhões 100% do PL alocado
Ativos	16 CRI		10 CRI		26 CRI
% Alocação Total da Carteira	100% CRI		100% CRI		100% CRI
Concentração por Indexador	100% CDI		100% CDI		100% CDI
Spread Médio	3,9%		4,0%		4,0%
Rentabilidade Projetada (no prazo médio)	20,1%		20,6%		20,5%
Prazo Médio	3,0 anos		2,2 anos		2,5 anos

Ao final do processo de alocação a Gestora espera ter um portfólio diversificado e composto por operações com boa proteção de capital.

Ao final da alocação da 3ª emissão, a carteira será composta por 16 ativos de CRI, sendo 100% indexados ao CDI, com rentabilidade média ponderada de 20,5% a.a. e prazo médio de 2,5 anos.



NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O *PIPELINE* ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

Não há qualquer outro percentual máximo ou mínimo de participação de Ativos Alvo ou Ativos Financeiros a ser respeitado pela Gestora na aplicação dos recursos, além daqueles previstos no Regulamento.

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 DA GESTORA 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.

No caso da aplicação em ativos que se encontram em situação de potencial conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 ("Ativos Conflitados"), poderá ser necessária a ratificação da aprovação de tais aplicações em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, observado o disposto neste Prospecto referente à Assembleia Geral de Cotistas já existente sobre conflito de interesses, conforme descrita no item 3.2 deste Prospecto.

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

A Administradora, em conjunto com a Gestora, submeteram a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de assembleia geral extraordinária realizada em 05 de agosto de 2022, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, os quais aprovaram a realização de referidas operações, por meio de quórum representando 29,97% (vinte e nove inteiros e noventa e sete centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo. Dessa forma, em linha com a referida deliberação, os recursos a serem captados no âmbito da Oferta poderão ser aplicados na aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que:

1) Para aquisição ou alienação, pelo Fundo de CRI conflitados, esses deverão:

(i) ser objeto de Oferta Pública;

(ii) ser objeto de registro na B3;

(iii) exceto durante o período de desinvestimento, nenhuma aquisição em potencial conflito de interesse poderá exceder 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem que haja aprovação prévia e específica em assembleia geral de cotistas, convocada para esse fim;

(iv) contar com instituição de patrimônio separado;

(v) contar com opinião legal, emitida por escritório de advocacia regularmente estabelecido, confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;

(vi) ter prazo de duração remanescente de no máximo 20 (vinte) anos a partir da aquisição dos ativos;

(vii) ser indexado a índices de inflação, como IPCA, IGP-M, IGP-DI, INCC, ou ser indexado a CDI, observado o disposto no item (ix) abaixo;

(viii) possuir uma remuneração mínima de inflação (IPCA, IGP-M, IGP-DI ou INCC), com taxa mínima de 5% (cinco por cento) ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, taxa mínima de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano;

(ix) as operações poderão dispensar índices de correção desde que os juros sejam pré-fixados em, no mínimo, 8% (oito por cento) ao ano;

(x) não haverá obrigatoriedade de que os CRI conflitados possuam classificação de risco (*rating*). No entanto, se não houver classificação de risco (*rating*) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal *rating* for inferior a "A-" ou equivalente, será obrigatória a existência de garantia(s) real(is), evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI, podendo ser constituída de alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de cotas, quotas ou ações ou cessão fiduciária de recebíveis;

(xi) os CRIs conflitados não poderão representar individualmente mais que 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(xii) caso os CRI conflitados sejam objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 476, deverão ser observados os seguintes critérios de elegibilidade adicionais:

(xiii) caso não haja classificação de risco (*rating*) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal *rating* for inferior a "A-" ou equivalente, conforme previsto no item (x) acima, os referidos CRIs deverão contar com garantia(s) real(i) que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, corresponda(am) a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo valor mobiliário, podendo ser constituída de alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de cotas ou cessão fiduciária de recebíveis; e

(xiv) caso a contraparte seja veículo de investimento gerido pela Gestora, o Fundo ou outras partes relacionadas ao Fundo, consideradas em conjunto, só poderão adquirir ou deter até 50% (cinquenta por cento) do volume total da oferta do respectivo CRI e os CRI conflitados devem ainda possuir critérios claros e objetivos de precificação, conforme indicado abaixo:

a. Quando existente, deverá utilizar o indicativo de precificação publicado diariamente pela ANBIMA;

b. Se precificação da ANBIMA não estiver disponível, a negociação deverá ocorrer com base no valor de marcação a mercado (*mark-to-market*) do fundo vendedor;

c. Se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do valor mobiliário.

2) Para realização pelo Fundo de transações envolvendo cotas de outros fundos de investimento (especialmente cotas de outros FII e/ou de cotas de FIDC nas hipóteses em que se configurar potencial conflito de interesses, inclusive aquelas conceituadas e exemplificadas na Instrução CVM 472:

(i) no caso de fundos geridos pela Gestora, tais fundos não podem ter por objetivo acompanhar o benchmark do setor;

(ii) as cotas dos fundos deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;

(iii) as cotas dos fundos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;

(iv) os fundos deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;

(v) o Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos fundos investidos que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pelo Gestor;

(vi) adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:

a. Para os fundos geridos pela Gestora, poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio do Fundo; e

b. Poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em fundos que tenham patrimônio líquido igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA NA BASE DE COTISTAS DO FUNDO, EM SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU OUTRAS QUE ENSEJEM TAL NECESSIDADE NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, DEVERÁ CONVOCAR A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Na data deste Prospecto, o Fundo não possui parcela do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

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

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

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

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 ao Fundo e os Investidores estão sujeitos.

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

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

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

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

Fatores macroeconômicos relevantes

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino “Hamas” e o estado de Israel; e (v) 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.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de 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

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos 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 das Cotas do Fundo e de seus rendimentos, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis atrelados aos Ativos Alvo que componham a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos Alvo, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e, consequentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir em CRI os quais estão expostos a 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. A inadimplência por parte dos emissores ou devedores dos créditos que lastreiam os CRI pode comprometer os fluxos de caixa esperados pelo Fundo, impactando negativamente sua rentabilidade e a capacidade de distribuir rendimentos aos Cotistas. 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, de forma que o Fundo poderá perder o valor investidor e o Cotista será afetado negativamente.

Em casos de inadimplemento, o Fundo poderá ser obrigado a provisionar perdas sobre os ativos inadimplidos, resultando em desvalorização patrimonial e menor retorno aos investidores. Eventuais inadimplências relevantes dos ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser divulgadas ao mercado por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante, por meio do relatório gerencial elaborado pela Gestora e/ou outras fontes externas aplicáveis, conforme disposto na regulamentação vigente, garantindo a transparência e a ampla comunicação aos Cotistas e ao público em geral.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de alterações decorrentes da reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, consequentemente causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos 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 Cotas. Nesse sentido, caso o Cotista queira negociar suas Cotas no mercado secundário, poderá sofrer prejuízos em razão da queda no valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os ativos objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações 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, o que afetará o Cotista negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio dos Ativos Alvo. A desvalorização ou desapropriação dos imóveis atrelados aos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente dos Ativos Alvo, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, especialmente em situações de aumento de inadimplência em contextos macroeconômicos adversos, como recessões, aumento das taxas de juros ou crises setoriais. Dessa forma, a deterioração na qualidade de crédito dos emissores ou devedores dos valores mobiliários pode reduzir a liquidez e o valor de mercado desses ativos, prejudicando os resultados do Fundo.

Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis atrelados aos Ativos Alvo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Ativos Alvo estarão sempre alugadas ou arrendadas. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos ou de quaisquer Ativos Alvo da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito relacionado aos Ativos Alvo

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, de forma que os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para arcar com os compromissos inadimplidos pelos devedores. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

A Lei 14.430 e a Lei 10.931 possibilitam que os direitos creditórios imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da companhia securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe a Lei 14.430. Apesar de a Lei 14.430 prever que "*a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*", a Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, 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*". Ademais, 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 os titulares de CRI sobre o produto de realização dos créditos que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. As debêntures, não obstante o fato de fazer parte do Patrimônio Separado, poderá ser alcançado por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do patrimônio separado. Nesta hipótese, é possível que os recursos do patrimônio separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da emissora perante aqueles credores.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco 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: Maior

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668, 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 Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, 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 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 a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de Ativos Alvo pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Ativos Alvo, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor ("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. 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 e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Alvo, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo e aos Cotistas. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

Os preços dos Ativos Alvo relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Ativos Alvo, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos e aluguéis, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Vacância

Os veículos investidos pelo Fundo 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: Maior

Riscos jurídicos

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. Ainda, 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. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas e, consequentemente, impactar de maneira adversa os Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelos Investidores. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas 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. O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) dos Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado

ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

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

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: Médio

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes 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 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. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Cotas, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que para os imóveis adquiridos pelo Fundo será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

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

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Liquidez Reduzida dos Investimentos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Aumento dos Custos de Construção

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial. Sendo assim, os Cotistas devem estar cientes de que o retorno do investimento realizado nas Cotas poderá ser menor do que o inicialmente pretendido, o que poderá levar o Investidor a perdas financeiras e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da Distribuição Parcial

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 Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada ao referido percentual de aquisição dos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar negativamente 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 Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo, afetando negativamente os Cotistas.

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 (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado) poderão ter seus Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Os rendimentos oriundos dos Ativos Alvo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo. 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 entrada em vigor da Resolução CVM 175

Tendo em vista que a Instrução CVM 472 foi substituída pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação dentro do prazo constante da referida norma, qual seja, o dia 30 de junho de 2025. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo

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 aluga-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser

convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, calamidades públicas, guerras e/ou revoluções civis, dentre outros. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

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

Os recibos das Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da 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

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo poderão serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora. Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação ou dos rendimentos dos Ativos Alvo podem afetar adversamente suas respectivas atividades e resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízo aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo, afetando o Cotista negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos de Liquidez estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Nesse sentido, caso ocorra o não pagamento por parte de emissores e/ou devedores que representem uma parcela significativa da carteira, os efeitos negativos sobre o patrimônio líquido e a rentabilidade podem ser amplificados. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo-Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Eventuais inadimplências relevantes dos ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser divulgadas ao mercado por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante, por meio do relatório gerencial elaborado pela Gestora e/ou outras fontes externas aplicáveis, conforme disposto na regulamentação vigente, garantindo a transparência e a ampla comunicação aos Cotistas e ao público em geral.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos aos Ativo Alvo

O Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico". Dessa forma, a Administradora e a Gestora não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Considerando que o Fundo pode investir em valores mobiliários e Ativos Alvo que apresentam seus próprios riscos, a Administradora e a Gestora podem eventualmente não analisar referidos riscos em sua completude, podendo referidos Ativos Alvo, inclusive, ser alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, ou em outro procedimento de natureza similar. Na materialização de quaisquer dos riscos aqui previstos, o Fundo e, consequentemente, os Cotistas podem vir a ser negativamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira 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 Alvo objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Adicionalmente, ainda que Cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da assembleia geral, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) forem os únicos Cotistas do Fundo, as pessoas mencionadas nos itens "A" à "D"; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas do Fundo, manifestada- na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia que se dará a permissão de voto; e (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do respectivo 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 Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados, não se aplicando: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor,

exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. 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. A Administradora, a Gestora 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, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Alvo 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, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Novas Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo. Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos imóveis atrelados aos Ativos Alvo de propriedade do Fundo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que implicará na perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Inexistência de rendimento pré-determinado

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos Cotistas pela Administradora, pelaGestora, pelo FGC -Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer mecanismo de seguro. Dessa forma, os Investidores estão sujeitos ao risco de não obter rendimento ou obter rendimento menor do que pretendiam com o investimento nas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da marcação a mercado

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos, caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

Os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, ou que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência e Período de Coleta de Intenções de Investimento serem concomitantes

Considerando que o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Documento de Aceitação enviado(a) pelos Investidores somente será acatado(a) até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas terão referidos valores devolvidos com base no Preço de Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos

As eventuais garantias outorgadas no âmbito das operações dos Ativos deverão atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Falhas na elaboração e formalização das respectivas garantias, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro cartório competente podem afetar os eventos relacionados à eventual execução das respectivas garantias e, consequentemente, afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

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.

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1] [2]
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	27/01/2025
2	Início das apresentações a potenciais investidores	28/01/2025
3	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência (Data Base)	30/01/2025
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/02/2025
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	07/02/2025
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/02/2025
7	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	24/02/2025
8	Início do Período de Desistência	25/02/2025
9	Encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/02/2025
10	Primeiro Procedimento de Alocação	28/02/2025
11	Encerramento do Período de Desistência	05/03/2025
12	Data da Primeira Liquidação da Oferta e do Direito de Preferência	07/03/2025
13	Início do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	10/03/2025
14	Encerramento do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/03/2025
15	Segundo Procedimento de Alocação	31/03/2025
16	Data da Segunda Liquidação da Oferta	03/04/2025
17	Prazo máximo para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	23/07/2025

(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.*

(2) *As datas previstas são meramente indicativas*.

Em 24 de fevereiro de 2025, foi disponibilizado nos Meios de Divulgação (conforme adiante definido) descritos neste Prospecto Definitivo, um comunicado de modificação da Oferta ("Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta"), bem como nova versão deste Prospecto Definitivo e da Lâmina, de forma a **(i)** alterar o cronograma indicativo da Oferta que constou no Prospecto Definitivo disponibilizado em 27 de janeiro de 2025 e em 04 de fevereiro de 2025, e no Anúncio de Início divulgado em 27 de janeiro de 2025, de forma a postergar a data de liquidação, bem como incluir outra data de liquidação e, consequentemente, estender um dos períodos de coleta de intenção de investimentos, incluir mais um período de coleta de intenção de investimento, e incluir mais um procedimento de alocação, observado que será atribuído um código de ativo para as Novas Cotas correspondente a cada uma das liquidações, totalizando 2 (dois) códigos para as Novas Cotas conforme consta neste Prospecto, e, por fim, incluir a data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta; **(ii)** alterar o montante mínimo da Oferta; e **(iii)** atualizar o estudo de viabilidade da Oferta, considerando determinados ajustes incluídos no material publicitário da Oferta**.**

Referidas divulgações foram realizadas nos termos do §2º e do §8º do artigo 67 da Resolução CVM 160. Ainda, nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento e o Período de Exercício do Direito de Preferência já foram iniciados, será aberto o período de desistência para os Cotistas e Investidores que manifestaram interesse em aderir à Oferta.

CONSIDERANDO QUE O PRIMEIRO 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 POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO "RISCO RELACIONADO AO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO SEREM CONCOMITANTES" NA PÁGINA 32 DESTE PROSPECTO.

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

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

Administradora: www.brltrust.com.br (neste *website* clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica" e, então, selecionar a opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica – Oferta Pública de Distribuição da Terceira Emissão de Cotas do Fundo" e, então, selecionar a opção desejada);

Gestora: https://realestate.patria.com/papel/avbi/documentos/ (neste *website* filtrar pelo ano de 2025, no tópico Emissões de Cotas, e, então clicar na opção desejada);

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica" e, então, localizar a opção desejada); e

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

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as 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 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 Condicionado), nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, 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.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

As cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo começaram a ser negociadas no Balcão B3 em 06 de julho de 2022.

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das cotas do Fundo para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 31/12/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R$)			
Data	**Mínimo[3]**	**Máximo[1]**	**Médio[2]**
2024	9,29	9,72	9,52
2023	8,45	9,94	9,58
2022	8,80	10,10	9,65
2021	-	-	-
2020	-	-	-

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 31/12/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R$)			
Data	**Mínimo[3]**	**Máximo[1]**	**Médio[2]**
4º Trimestre/2024	9,32	9,67	9,49
3º Trimestre/2024	9,29	9,65	9,50
3º Trimestre/2024	9,35	9,70	9,54
1º Trimestre/2024	9,40	9,72	9,57
4º Trimestre/2023	9,43	9,74	9,59
3º Trimestre/2023	9,38	9,92	9,55

Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até 31/12/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R$)			
Data	**Mínimo[3]**	**Máximo[1]**	**Média[2]**
Dez/24	9,36	9,67	9,50
Nov/24	9,32	9,66	9,49
Out/24	9,41	9,58	9,49
Set/24	9,40	9,65	9,50
Ago/24	9,29	9,65	9,51
Jul/24	9,30	9,63	9,49
Jun/24	9,35	9,65	9,50

[1] Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da cota do Fundo;

[2] Valor Médio: Média dos fechamentos da cota do Fundo no período; e

[3] Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da cota do Fundo.

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

Observado o disposto no Regulamento, é assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pelo Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, 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, que será proporcional à quantidade de cotas emitidas pelo Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Novas

Cotas em circulação nessa mesma data ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 1,71423419328 ("Fator de Proporção"), durante o período de exercício do Direito de Preferência ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

OS COTISTAS NÃO PODERÃO CEDER, A QUALQUER TÍTULO, SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, SEJA AOS DEMAIS COTISTAS OU A TERCEIROS, TOTAL OU PARCIALMENTE, UMA VEZ QUE AINDA NÃO É OPERACIONALMENTE VIÁVEL DE ACORDO COM OS PROCEDIMENTOS DO MERCADO DE BALCÃO B3 (CONFORME ADIANTE DEFINIDO), NO QUAL AS COTAS ESTÃO DEPOSITADAS, BEM COMO OS PROCEDIMENTOS DO ESCRITURADOR E DO COORDENADOR LÍDER. OS PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA SERÃO REALIZADOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, SENDO CERTO QUE OS COTISTAS QUE SEJAM CLIENTES DO COORDENADOR LÍDER DEVERÃO EXERCER O RESPECTIVO DIREITO DE PREFERÊNCIA EXCLUSIVAMENTE JUNTO AO COORDENADOR LÍDER.

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 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, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder ("Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência"), observado que não haverá exercício do Direito de Preferência no Escriturador, uma vez que não é operacionalmente viável de acordo como os procedimentos do Escriturador.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder, deverão ser observados os seguintes procedimentos operacionais do Coordenador Líder, quais sejam: (i) os atuais Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); (ii) o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e (iii) o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na data de liquidação do Direito de Preferência, que corresponde à primeira Data de Liquidação.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador ou, ainda, caso o Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, desejar condicionar a sua adesão à Oferta no caso de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Direito de Preferência Condicionado"), este poderá manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) o Cotista deverá enviar uma via do Documento de Aceitação assinado eletronicamente ao Escriturador até o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); e (iii) o Cotista deverá enviar o comprovante de integralização das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência ao Escriturador na primeira Data de Liquidação, conforme os dados de contato previstos abaixo:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 01451-011, São Paulo – SP
At.: Thais Riberio
Telefone: (11) 3133-0350
E-mail: escrituracao.fundos@apexgroup.com

No exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder ou junto ao Escriturador, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; 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 no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

OS COTISTAS NÃO PODERÃO CEDER, A QUALQUER TÍTULO, SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, SEJA AOS DEMAIS COTISTAS OU A TERCEIROS, TOTAL OU PARCIALMENTE, UMA VEZ QUE AINDA NÃO É OPERACIONALMENTE VIÁVEL DE ACORDO COM OS PROCEDIMENTOS DO MERCADO DE BALCÃO B3, NO QUAL AS COTAS ESTÃO DEPOSITADAS, BEM COMO OS PROCEDIMENTOS DO ESCRITURADOR E DO COORDENADOR LÍDER.

O Cotista que exercer o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, nem receberá qualquer remuneração sobre os valores eventualmente pagos a título de preço de integralização das Novas Cotas durante o período de distribuição das Novas Cotas.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na primeira Data de Liquidação e observará os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e **(i)** não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), ou **(ii)** caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não seja encerrada, por decisão da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, será divulgado, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício 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, informando **(i)** o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como **(ii)** a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Os procedimentos aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência deverão ser realizados exclusivamente pelo Escriturador ou pelo Coordenador Líder, conforme o caso, fora dos ambientes de balcão da B3.

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

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

CONSIDERANDO QUE O PRIMEIRO PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA ENVIADOS SOMENTE SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

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

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas (considerando as Cotas do Lote Adicional), é a seguinte:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Novas Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão (*) (R$)	Valor patrimonial das Novas Cotas após a captação dos recursos da Emissão (*) (R$)	Percentual de diluição (%)
1	3.138.076	21.444.066	204.929.910,19	9,56	14,63%
2	31.380.754	49.686.744	474.929.911,87	9,56	63,16%
3	39.225.942	57.531.932	549.929.909,15	9,56	68,18%

* *Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.*

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional.

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

Quantidade de Cotas do Fundo (31/12/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/12/2024) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas (31/12/2024) (R$)
18.305.990	174.929.903,63	9,56

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo em 31 de dezembro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das cotas do Fundo, quando da respectiva liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das cotas do Fundo poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

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

O Preço de Emissão foi calculado com base no valor patrimonial das Cotas em 31 de dezembro de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, conforme previsto no artigo 18, inciso I, item (i) do Regulamento. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das 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 pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observados os procedimentos operacionais da B3.

Não será atribuído aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de as Cotas serem negociadas em mercado de balcão. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas 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 13 A 32 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

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

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

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

Caso a Oferta seja modificada ou suspensa, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação ou suspensão 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 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 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 comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista 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 (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência).

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES (INCLUSIVE OS COTISTAS QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA) 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 (INCLUSIVE O COTISTA QUE EXERCER O DIREITO DE PREFERÊNCIA) ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização das Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, 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.

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

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

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos Meios de Divulgação, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) silentes, conforme o caso, 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 (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) 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 abaixo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A resilição voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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

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, observado 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 excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora ("Distribuição Parcial").

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado, conforme abaixo definido) terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação 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 os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado, conforme abaixo definido), conforme o caso, deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; 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 em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação, conforme o caso ("Critérios de Aceitação da Oferta").

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

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 Condicionado), de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, 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.

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, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, 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.

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, 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, dos Documentos de Aceitação.

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 Condicionado) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação ou ordens de investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o 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, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não

colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

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

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

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido na seção "2.3 Identificação do público-alvo" deste Prospecto.

Oferta Não Institucional

Durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Documento(s) de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação da Oferta ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder, observadas as exceções constantes do §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de 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), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no § 1º do referido artigo;

(ii) durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação, e observada a possibilidade de Rateio. **CONSIDERANDO QUE PRIMEIRO 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 POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**; e

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação da respectiva Série. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas:

(i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, conforme apurado no respectivo Procedimento de Alocação, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Novas Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do subitem "Oferta Institucional" abaixo; ou

(ii) seja superior ao montante total das Novas Cotas destinado à Oferta Não Institucional, que será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, conforme apurado no respectivo respectivo Procedimento de Alocação, e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Novas Cotas, no respectivo Procedimento de Alocação, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, ao Coordenador Líder, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Novas Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Rateio"). Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação.

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, conforme apurado no respectivo Procedimento de Alocação, ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação, podendo considerar, inclusive, eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder, da Administradora e/ou da Gestora com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder, da Administradora e/ou da Gestora, poderão ser consideradas na respectivo alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização de cada Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de 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), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no § 1º do referido artigo;

(iii) observada a possibilidade de Distribuição Parcial, cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Documento de Aceitação condicionar sua adesão à Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;

(v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais, serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (vi) abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação. **CONSIDERANDO QUE O PRIMEIRO 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 POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**; e

(vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (v) acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da demanda da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário. Ainda, se ao final do respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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 pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observados os procedimentos operacionais da B3. Também não será atribuído aos Investidores e/ou Cotistas recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação, feitos por Investidores e Cotistas titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor ou Cotista.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação e do Direito de Preferência.

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

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, o Direito de Preferência, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do ato particular celebrado em 24 de janeiro de 2025, conforme rerratificado em 24 de fevereiro de 2025, constante do Anexo III a este Prospecto Definitivo.

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

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das regras e procedimentos do "Código de Ofertas Públicas", da ANBIMA, conforme em vigor ("Código de Ofertas da ANBIMA" e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, "Códigos ANBIMA"), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, a Instrução CVM 472 e as demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

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

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina na página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, 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.

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na respectiva data de liquidação da Oferta conforme datas informadas no cronograma indicativo deste Prospecto (cada uma, a "Data de Liquidação da Oferta").

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 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, exceto no caso da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido), na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a respectivo 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 do Coordenador Líder recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("Plano de Distribuição").

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina ("Lâmina"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

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

(ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (roadshow e/ou one-on-ones), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;

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

(iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina, e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PRIMEIRO 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 POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**;

(vii) observado o disposto no item "(viii)" abaixo, (a) durante o respectivo período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (individualmente, o "Período de Coleta de Intenções de Investimento"), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do respectivo Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;

(viii) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do respectivo Procedimento de Alocação (conforme abaixo definida), inclusive, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no respectivo Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);

(ix) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar o Documento de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme disposto no item "(xi)" abaixo;

(x) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar o Documento de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar o Documento de Aceitação para o Coordenador Líder, até a data do respectivo Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, conforme disposto no item "(xi)" abaixo;

(xi) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação da Oferta a ser formalizado pelo Investidor interessado e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 ("Documento de Aceitação"). Ainda, o Documento de Aceitação, deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

(xii) o Coordenador Líder não aceitará ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;

(xiii) após encerramento do respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o respectivo Procedimento de Alocação, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e à disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;

(xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;

(xv) concluído o respectivo Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará na data de cada respectivo Procedimento de Alocação, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta; (a) os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; (b) os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas; e (c) as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência;

(xvi) colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com este Plano de Distribuição;

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

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta.

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

Procedimento de Alocação

Haverá procedimentos de alocação no âmbito da Oferta, a serem conduzidos pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina e à divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, e ao término de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), 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 Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos no Prospecto) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar e observar os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a respectivo alocação da Oferta Não Institucional, realizar a respectivo alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional ("Procedimento de Alocação").

Poderão participar do respectivo Procedimento de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (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 Novas 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 no parágrafo 1º do referido artigo.

Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na respectiva Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

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

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

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador

Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, 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 depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

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

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

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para "Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

A Classe não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listada em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente 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 valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 105 (cento e cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 1.003,80 (mil e três reais e oitenta centavos) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas neste Prospecto Definitivo ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se: (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira 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 que contempla, entre outros, o retorno do investimento realizado pelo Fundo, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto Definitivo ("Estudo de Viabilidade").

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender à Instrução CVM 472 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 DA GESTORA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

A Administradora 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 entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Adicionalmente, os fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da Administradora detinham, até a presente data, em sua carteira proprietária, 36.298 (trinta e seis mil, duzentas e noventa e oito) cotas emitidas pelo Fundo, equivalente ao montante de R$454.762,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e sessenta e dois reais). **PARA MAIS INFORMAÇÕES FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 22 DESTE PROSPECTO.**

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

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

Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador e Custodiante

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de escrituração e custódia para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora as mesmas informações reportadas acima.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder nas seguintes ofertas públicas de distribuição de fundos de investimento geridos pela Gestora: **(i)** 1ª (primeira) emissão de cotas do Patria Igah Blend Advisory Fundo de Investimento em Participações (CNPJ nº 57.286.949/0001-17); **(ii)** 10ª (décima) emissão de cotas do Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ nº 11.160.521/0001-22); **(iii)** 4ª (quarta) emissão de cotas do Patria Infraestrutura Energia Core Renda Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura (CNPJ nº 45.829.737/0001-50, "PIER"), que perfez o montante total de R$ 192.333.231,20 (cento e noventa e dois milhões, trezentos e trinta e três mil, duzentos e trinta e um reais e vinte centavos), conforme anúncio de encerramento divulgado em 05 de novembro de 2024; **(iv)** 3ª (terceira) emissão do Pátria Private Equity VII Advisory Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (CNPJ nº 43.120.902/0001-74), que perfez o montante total de R$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 12 de julho de 2024; **(v)** 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties (CNPJ nº 35.652.102/0001-76), que perfez o montante total de R$ 749.743.193,68 (setecentos e quarenta e nove milhões, setecentos e quarenta e três mil, cento e noventa e três reais e sessenta e oito centavos), conforme anúncio de encerramento divulgado em 07 de março de 2024; e

(vi) 3ª (terceira) emissão de cotas do PIER, que perfez o montante total de R$ 293.982.030,32 (duzentos e noventa e três milhões, novecentos e oitenta e dois mil e trinta reais e trinta e dois centavos), conforme anúncio de encerramento divulgado em 06 de março de 2024. Pelos serviços prestados, o Coordenador Líder recebeu, até o presente momento, remuneração no montante de aproximadamente R$41.000.000,00 (quarenta e um milhões de reais).

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo mas não se limitando, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

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

A Gestora 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 entre a Gestora e o Escriturador e Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

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

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

Relacionamento entre a Administradora e 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 pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 24 do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 24 do Regulamento.

A Gestora não identificou, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representada por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder 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 81 deste Prospecto Definitivo.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme adiante definidas), caso aplicável, comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, nos termos do Contrato de Distribuição, a eficácia da obrigação do Coordenador Líder de distribuir as Novas Cotas nos termos deste Contrato está condicionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("Condições Suspensivas"), que deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a respectiva Data de Liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de resilição do Contrato de Distribuição, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160:

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

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

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

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

(v) obtenção do registro das Novas Cotas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA (conforme abaixo definido), administrado e operacionalizado pela B3 (conforme abaixo definido); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 (conforme abaixo definido), administrado e operacionalizado pela B3;

(vi) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM, respectivamente, como administradora fiduciária e como gestora de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;

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

(viii) que todas as informações fornecidas pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora ao Coordenador Líder e seus assessores legais sejam corretas, completas, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes para atender à legislação e à regulamentação aplicáveis à Oferta;

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

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

(xi) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência mínima de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da respectiva Data de Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (legal opinion) dos assessores legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(xii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Gestora, até a respectiva Data da Liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de due diligence e back-up, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

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

(xiv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da due diligence jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos no âmbito da Oferta;

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

(xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, ou operacionais do Fundo, da Gestora, da Administradora, que altere negativamente a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou que diminuam consideravelmente a demanda pelas Novas Cotas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições reputacionais da Gestora, da Administradora, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma justificada;

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

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

(xx) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou Administradora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, atuais e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xxi) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora; (ii) pedido de autofalência da Gestora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Gestora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial ou referido plano; ou (v) ingresso pela Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxii) não ocorrência, com relação à Administradora, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por

terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

(xxiii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis às suas respectivas competências e previstas na Resolução CVM 160 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA;

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

(xxv) recolhimento, em nome do Fundo, de quaisquer tarifas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como a taxa de registro e de admissão das Novas Cotas para negociação no mercado secundário na B3, caso aplicável;

(xxvi) inexistência de decisão condenatória e/ou qualquer indício material (assim entendido como o conhecimento da abertura de inquérito, início de procedimento investigatório, instauração de procedimento administrativo ou processo judicial, por autoridade competente, contra o Gestor e/ou respectivos acionistas controladores e membros do conselho de administração, em decorrência de suposto descumprimento de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção) de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (em conjunto, "Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, por qualquer sociedade dos seus respectivos grupos econômicos e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

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

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

(xxix) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxx) cumprimento pela Gestora, pela Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exceto por aquelas situações (i) questionadas nas esferas judiciais e/ou administrativas, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo; ou (ii) que tal descumprimento não gere um impacto adverso relevante nos negócios, operações, condições financeira e/ou econômicas e reputação dos portifólios investidos pelo Fundo;

(xxxi) inexistência de violação, pela Gestora, pela Administradora e/ou por qualquer sociedade do grupo econômico da Gestora e/ou da Administradora, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça, gênero ou orientação sexual;

(xxxii) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, nos limites da legislação e regulamentação em vigor e de acordo com as práticas de mercado;

(xxxiii) recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, do checklist preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Códigos ANBIMA; e

(xxxiv) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta nos termos do Contrato de Distribuição, ressalvado o valor a ser arcado pela Gestora conforme item 7.1 (i) adiante.

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

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a respectiva Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, nos termos acima, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, observado o disposto nesta seção, poderá ser tratada como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição deste Contrato; ou poderá ser tratada como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SER.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos acima, a observação de determinada Condição Precedente ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a eles, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SER.

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

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder receberá, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação da Oferta, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder as seguintes comissões e remunerações ("Remuneração"):

(i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor correspondente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor efetivamente subscrito e integralizado pelos Investidores (incluídas as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas e as Novas Cotas decorrentes do exercício do Direito de Preferência), calculado com base no Preço de Emissão das Novas Cotas, observado que (a) 1,00% (um inteiro por cento) da referida comissão será arcada pelo Fundo; e (ii) 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) da referida comissão será arcada pela Gestora ("Comissão de Estruturação"); e

(ii) Comissão de distribuição: no valor correspondente a 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor efetivamente subscrito e integralizado pelos Investidores (incluídas as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas e as Novas Cotas decorrentes do exercício do Direito de Preferência), calculado com base no Preço de Emissão das Novas Cotas, observado que referida comissão será arcada pela Gestora ("Comissão de Distribuição").

Observado o disposto nesta seção, será pago ao Coordenador Líder a Remuneração acima descrita, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio do respectivo recibo ou nota fiscal vinculada à Remuneração, à vista e em moeda corrente nacional.

Da importância recebida a título de Remuneração, o Coordenador Líder oportunamente emitirá recibo ao Fundo.

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

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

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Os custos e despesas da Oferta serão suportados pelo Fundo, com recursos próprios, exceto pela totalidade da Comissão de Distribuição e por parte da Comissão de Estruturação, que serão arcadas pela Gestora, conforme demonstrado abaixo.

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

Custos Indicativos da Oferta (1)	Base R$	% em relação à Emissão	Valor por Nova Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Nova Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.000.000,08	1,00%	0,10	1,00%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	415.212,06	0,14%	0,01	0,14%
Assessores Legais	305.000,00	0,10%	0,01	0,10%
Tributos sobre Pagamento aos Assessores Legais	41.423,30	0,01%	0,00	0,01%
CVM – Taxa de Registro	112.500,00	0,04%	0,00	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,03%	0,00	0,03%
TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO	**3.974.135,44**	**1,32%**	**0,13**	**1,36%**
Comissão de Distribuição[2]	6.750.000,19	2,25%	0,22	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição[2]	934.227,13	0,31%	0,03	0,31%
Comissão de Coordenação e Estruturação	750.000,02	0,25%	0,02	0,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	103.803,01	0,03%	0,00	0,03%
TOTAL A SER PAGO PELA GESTORA	**8.538.030,36**	**2,85%**	**0,28**	**2,93%**
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	**12.512.165,80**	**4,17%**	**0,40**	**4,18%**

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

[2] A totalidade da Comissão de Distribuição e os tributos incidentes sobre elas, bem como 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) da Comissão da Estruturação e os tributos incidentes sobre elas, serão arcadas pela Gestora.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI da Instrução CVM 472 podem ser encontradas, no Regulamento do Fundo, nos artigos 1º a 12º e 14º a 18º.

As obrigações da Administradora previstas na regulamentação aplicável, podem ser encontradas no Regulamento no artigo 11º.

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

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto 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

Para acesso às informações sobre o Fundo, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica", clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", do respectivo "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

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 atualização, por referência a este Prospecto, das informações financeiras previstas pela Resolução CVM 160, conforme endereço indicado no parágrafo acima.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo V deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Administradora	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Alves Guimarães, n° 1.212, 2º andar CEP 05410-002 | São Paulo - SP Telefone: 3133-0360 E-mail: juridico.fii@apexgroup.com
14.2 Gestora	**PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA.** Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 67, Vila Olímpia CEP 04551-060 | São Paulo - SP Telefone: (11) 2344-2525
14.3 Coordenador Líder	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar CEP 04543-907 | São Paulo - SP Telefone: (11) 3027-2237
14.4 Assessor Jurídico do Coordenador Líder	**CESCON, BARRIEU, FLESCH E BARRETO ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros CEP 05426-100 | São Paulo, SP Telefone: (11) 3089-0000
14.5 Assessor Jurídico da Gestora	**i2A ADVOGADOS** Rua Butantã, nº 336, 4º andar CEP 05424-000 | São Paulo, SP Telefone: (11) 5102-5400
14.6 Auditor Independente	**GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES** Avenida Paulista, nº 37, 1º andar (Conjunto 12), Bela Vista CEP 01311-000 | São Paulo, SP
Escriturador e Custodiante	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Alves Guimarães, n° 1.212, 2º andar CEP 05410-002 | São Paulo - SP Telefone: 3133-0360

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

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

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

14.6 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 19 de abril de 2022 sob o nº 0322038.

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

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Base Legal

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA**, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Instrução CVM 472 e as disposições legais e regulamentaremos que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração de 7 (sete) anos contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo ("Prazo de Duração"). Caso, até o término do 5º (quinto) ano de duração do Fundo, suas cotas tenham sido admitidas à negociação em bolsa de valores administrada pela B3, o Prazo de Duração poderá ser alterado para indeterminado, mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento. Por outro lado, caso não ocorra a alteração do mercado de negociação das cotas acima referida até o término do 5º (quinto) ano de duração do Fundo ("Prazo para Migração"), o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o período de desinvestimento de 2 (dois) anos, conforme estudos, análises e estratégias de desinvestimento elaborados pela Gestora.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará informações aos cotistas, à CVM, ao mercado e à entidade administradora de mercado onde as cotas do Fundo sejam negociadas, conforme exigido pela Instrução CVM nº 472/08 e regulamentações aplicáveis.

A Gestora divulgará informações sobre eventuais inadimplências dos ativos do Fundo por meio dos relatórios gerenciais e, caso necessário, por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante, em linha com as disposições regulamentares aplicáveis.

A comunicação com os cotistas poderá ser realizada por meio eletrônico, desde que previamente autorizado por eles, incluindo convocações para assembleias gerais e consultas formais.

É de responsabilidade dos cotistas manterem seu endereço eletrônico atualizado junto à Administradora, que será isenta de responsabilidade em caso de falhas de comunicação ou impossibilidade de pagamento de rendimentos devido à desatualização dessas informações.

Público-alvo do Fundo

O Fundo destina-se a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objetivo

O Fundo tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, observados o Limite de Concentração previstos na Política de Investimentos; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora 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.

Política de Investimento

Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2º do Regulamento, os recursos do Fundo serão aplicados segundo a seguinte Política de Investimentos:

I. O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos que vier a adquirir e posteriormente alienar;

II. A carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo será gerida pela Gestora. A Gestora desempenhará suas atribuições conforme disposto no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação aplicável, incluindo normativos da CVM e as disposições do Código ANBIMA;

III. A gestão da carteira do Fundo caberá exclusivamente à Gestora, que deverá observar sempre a legislação aplicável, os termos do Regulamento, a Política de Investimentos do Fundo e o enquadramento da sua carteira, de acordo com os seguintes parâmetros:

(i) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do BACEN, conforme aplicável;

(ii) os Ativos Alvo do Fundo compreendem: (a) CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias ("LH"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM 84, de 31 de março de 2022 ("CEPAC"); g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; e h) debêntures, desde que emitidas por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Ativos Alvo");

(iii) no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo deverá estar investido em CRI ("Limite de Concentração");

(iv) o Limite de Concentração será verificado pela Gestora e fiscalizados pela Administradora na data de aquisição dos respectivos Ativos Alvo, sendo que no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário o disposto no § 5º abaixo será aplicável;

(v) o Fundo deverá, ainda, respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555/14, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

(vi) as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez ("Ativos de Liquidez"): a) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; b) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis; c) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

(vii) é vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas no Regulamento em relação à Administradora e à Gestora: a) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, observado o disposto no item (VI), abaixo; b) manter posições em mercados derivativos, salvo se para fins de proteção patrimonial, com exposição sempre limitada a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; c) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto na hipótese prevista no § 1º do Artigo 26 do Regulamento; e d) realizar operações classificadas como "day trade";

(viii) excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Ativos de Liquidez; e

(ix) caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, a Gestora não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

IV. Competirá à Gestora decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos;

V. Os Ativos que integrarão o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e à Administradora e/ou à Gestora e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Artigo 24 do Regulamento;

VI. Excepcionalmente, e sem prejuízo da Política de Investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis (designados "Ativos Imobiliários") e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: a) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo, sendo certo que a decisão pela manutenção e alienação dos imóveis e direitos reais sobre imóveis nessas circunstâncias caberá exclusivamente ao Administrador;

VII. Em cumprimento às normas vigentes, à Administradora será sempre a proprietária fiduciária e a responsável de forma exclusiva pela administração dos Ativos Imobiliários que o Fundo excepcionalmente detiver. Em vista de sua expertise, a Gestora atuará na administração direta de tais bens, como parte designada pela Administradora, nos termos do Art. 31 incisos II e III da Instrução CVM 472, sem que tal atuação mitigue de qualquer forma a responsabilidade do Administrador;

VIII. Em vista da forma excepcional e involuntária pela qual o Fundo pode adquirir os Ativos Imobiliários, tais imóveis poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional.

A Gestora terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir (i) da data da primeira integralização de cotas do Fundo; e (ii) da data de cada emissão de novas cotas, conforme artigo 107, II, da Instrução CVM 555/14, para enquadrar a carteira do Fundo à Política de Investimentos disposta no Regulamento.

Caso, após o término do prazo descrito no parágrafo acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar à Administradora para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a matéria, podendo, inclusive, determinar a amortização extraordinária de cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos.

Observados os requisitos dispostos na Política de Investimentos, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Conforme previsto no inciso VI do Artigo 3º acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 03 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nessas hipóteses, à Administradora e à Gestora, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do Fundo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

A Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no Fundo no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472.

A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem a prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: (i) observadas as demais disposições do Regulamento, 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; (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros; e (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo.

Os atos facultados à Gestora nos termos dos itens (ii) e (iii) do caput estão restritos a valores mobiliários e não se aplicam aos imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis, cujas deliberações cabem de forma exclusiva à Administradora.

A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da Instituição Custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores. No entanto, caso a Administradora e/ou a Gestora não concordem com a precificação baseada no manual de precificação da Instituição Custodiante, a Administradora e a Gestora, em conjunto com a Instituição Custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá, tempestivamente, observado o disposto no Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 18 do Regulamento.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos documentos da Oferta, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os resgates de recursos mantidos em Ativos de Liquidez, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados:

a) pagamento de Taxa Total de Administração, compreendendo a Taxa de Administração, Custódia e Escrituração e a Taxa de Gestão, bem como da Taxa de Performance;

b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e

c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

Caso os resgates de recursos mantidos em Ativos de Liquidez e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste Artigo, a Administradora e/ou a Gestora poderão, excepcionalmente a) alienar Ativos Alvo, ou b) promover a emissão de cotas, na forma prevista no Artigo 18 do Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens "a)" e "b)" do Artigo 8º acima.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

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

Taxa de Administração Total

A Taxa Total de Administração será composta pelo (i) valor equivalente a taxa devida ao Administrador, conforme Artigo 28 do Regulamento, acrescida (ii) do valor equivalente à Taxa de Gestão devida à Gestora, calculada conforme Artigo 29 do Regulamento.

A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

A Taxa de Gestão será paga diretamente pelo Fundo à Gestora, nos termos do § 2º do art. 47 da Instrução CVM 472. Em vista do disposto nos Artigos 27 a 29 do Regulamento, a Taxa Total de Administração será equivalente a 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

Conforme determina o Parágrafo 1º, inciso I do Art. 36 da Instrução CVM 472, caso as cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado com as características ali indicadas, a Taxa Total de Administração do Fundo incidirá

sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das suas cotas no mês anterior ao do respectivo pagamento.

Nos termos do Parágrafo 4º, Art. 36 da Instrução CVM 472, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar que a Taxa Total de Administração do Fundo continuará sendo cobrada com base do patrimônio líquido Fundo, mesmo na hipótese de as cotas passarem a integrar o índice mercado supra referido.

Taxa de Administração, Custódia e Escrituração

A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração, Custódia e Escrituração equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, tomando-se por base o valor do Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, sendo devida sempre a quantia mínima de R$12.000,00 (doze mil reais) mensais, corrigida anualmente pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente.

Taxa de Gestão

A Gestora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

Taxa de Performance

Além da Taxa de Gestão devida nos termos do caput e do § 2º do artigo 27 do Regulamento, a Gestora fará jus a uma taxa de performance, que corresponderá a 20% (vinte por cento) dos resultados do Fundo que superarem 100% da remuneração auferida pelas Cédulas de Depósito Interbancário – CDI no período compreendido entre a primeira integralização de cotas (inclusive) e a data de amortização total ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer ("Taxa de Performance" e "Período Total de Apuração").

A Gestora fará jus a antecipações da Taxa de Performance, que serão calculadas mensalmente e pagas anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao encerramento do exercício social do Fundo (sendo o período do exercício social do Fundo nos termos do Regulamento denominado "Período Parcial de Apuração").

A Taxa de Performance e suas antecipações serão deduzidas do valor a ser distribuído aos Cotistas, de forma que o Cotista fará jus apenas à diferença entre a distribuição originalmente programada e a respectiva Taxa de Performance, calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CPAjustada - CBCorrigida),$$

Onde:

TP = Taxa de Performance por Cota;

CBCorrigida = a maior entre (i) a cota base atualizada pela variação do CDI desde a sua integralização até cada data de apuração e (ii) a cota base atualizada por uma taxa de 7% (sete por cento) ao ano pro rata die desde a sua integralização até cada data de apuração;

CP = valor patrimonial da cota do Fundo;

CPAjustada = valor patrimonial da cota do Fundo somado a todos os rendimentos e amortizações distribuídos atualizados da data do seu pagamento até a data de apuração da Taxa de Performance pelo maior valor entre (i) a variação do CDI ou (ii) 7% (sete por cento) ao ano *pro rata die*.

Caso durante um Período Parcial de Apuração haja a emissão de novas cotas, a Taxa de Performance daquele período será calculada de forma segregada para cada nova emissão realizada. Excepcionalmente, o primeiro período de apuração da Taxa de Performance referente às cotas da nova emissão terá início na data de integralização das novas cotas (inclusive) e será encerrado juntamente com o Período Parcial de Apuração da Taxa de Performance referente às demais cotas do Fundo. Caso a variação do CDI no respectivo período de apuração seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPAjustada e CB. Caso, em qualquer das datas de apuração, a CBCorrigida for igual ou maior do que CPAjustada, a Gestora não fará jus à respectiva antecipação da Taxa de Performance.

Se em qualquer período de apuração ficar constatado que a Gestora já recebeu, por meio de antecipações, valor superior ao valor total efetivamente devido naquela data de apuração, a Gestora ficará obrigado a ressarcir o montante excedente para o Fundo. O valor do ressarcimento será dividido em 12 (doze) parcelas, cujo valor individual será compensado mensalmente com o valor da Taxa de Gestão. Se o valor do ressarcimento for superior ao valor anual da Taxa de Gestão, o excedente será pago na data de amortização total ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer.

As antecipações da Taxa de Performance e os eventuais ressarcimentos previstos acima têm caráter provisório, uma vez que a Taxa de Performance efetiva somente poderá ser determinada na data de amortização total ou liquidação do Fundo, ocasião em que será feito o acerto de contas definitivo entre o Fundo e o Gestor.

Política de amortização e de distribuição de resultados

O Fundo poderá realizar a amortização parcial de suas Cotas em casos de venda de ativos, redução de patrimônio ou liquidação, conforme orientação do Gestor. A amortização será precedida de anúncio pela Administradora, informando a data, o valor e os critérios aplicáveis. Apenas os cotistas registrados na data do anúncio terão direito ao valor amortizado. O valor da Cota será reduzido proporcionalmente ao montante amortizado.

Em caso de liquidação do Fundo, os ativos serão vendidos e os recursos obtidos, deduzidos os passivos, custos e encargos, serão distribuídos proporcionalmente entre os cotistas com base no número de Cotas detidas.

Se os ativos não puderem ser liquidados, estes poderão ser transferidos aos cotistas por meio da constituição de um veículo específico ou condomínio, com participação proporcional às Cotas. Neste caso, a Administradora notificará os cotistas para nomeação de um administrador para a nova estrutura, observando os procedimentos legais e regulamentares aplicáveis.

Durante a liquidação, o auditor independente emitirá relatório sobre a movimentação do patrimônio líquido, assegurando que as amortizações sejam realizadas em condições equitativas e em conformidade com a regulamentação.

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

As deliberações nas Assembleias Gerais de Cotistas estão sujeitas aos seguintes quóruns mínimos:

I. **Maioria Simples**: Deliberações em geral serão aprovadas por maioria dos votos dos cotistas presentes na assembleia, considerando um voto por cota.

II. **Quórum Qualificado**: As deliberações sobre matérias específicas, como alteração do regulamento, destituição da administradora ou gestor, dissolução do fundo, entre outras previstas nos incisos II, III, VI, VII, IX, XII e XIII do Art. 33, exigem:

   (i) **25% das Cotas Emitidas**: Caso o fundo possua mais de 100 cotistas.

   (ii) **50% das Cotas Emitidas**: Caso o fundo possua até 100 cotistas.

A assembleia pode ser instalada com qualquer número de cotistas presentes.

Cotistas em situações de conflito de interesse, como deliberações sobre bens próprios utilizados no fundo, não podem votar, salvo exceções específicas previstas no regulamento.

As deliberações podem ser realizadas por consulta formal, desde que contenham todos os elementos necessários para o exercício do direito de voto e respeitem os prazos mínimos de resposta.

Carteira de Ativos do Fundo

Em novembro de 2024, a carteira do Fundo era composta dos seguintes ativos:

RESIDENCIAL | R$ 113,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI São Benedito B	17,0	9,7%	MT	Virgo	21C0663319	CDI	4,0%	4,1%	6,5 anos	mar-36	CR-8	61%	AFI, CFR, FR e AVS
CRI Sabiá	17,2	9,8%	SP	Virgo	21L0002618	CDI	4,3%	4,2%	1,0 ano	nov-25	CR-7	62%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS
CRI Vitacon II Sr.	15,3	8,7%	SP	Virgo	22I1555753	CDI	5,0%	4,9%	1,7 ano	set-26	CR-9	52%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS
CRI Emoções	10,6	6,1%	SP, SE e GO	True	23J0019401	CDI	4,5%	4,5%	2,3 anos	mai-27	CR-8	54%	AFI, AFS, CFRCV, FR e AVS
CRI Embraed II	6,5	3,7%	SC	Canal	23C0113876	CDI	4,0%	4,0%	1,6 ano	fev-28	CR-7	33%	AFI, CFRCV, AVS e FR
CRI Invert A	10,1	5,7%	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	3,7%	0,5 ano	jun-25	CR-7	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS
CRI Invert B	7,2	4,1%	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	4,0%	0,5 ano	jun-25	CR-7	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS
CRI Vitacon	10,2	5,8%	SP	Virgo	19I0739560	CDI	2,0%	2,4%	2,6 anos	set-29	CR-3	23%	AFI, AFS, CFRCV, AVS e FR.
CRI Cais	17,1	9,8%	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	1,9 ano	ago-27	CR-8	63%	AFI, AFS, CFRCV, FJ, AVS
CRI Vitacon III	2,3	1,3%	SP	Virgo	22F0236430	CDI	4,5%	4,5%	1,4 ano	mai-26	CR-9	75%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS

ESCRITÓRIO | R$ 8,5 milhões

Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI HBR	8,5	4,9%	SP	Opea	24J2417179	CDI	1,5%	1,5%	5,6 anos	out-30	CR-7	63%	AFI, AFS, CFRCV, FR e AVS

DEATHCARE | R$ 25,2 milhões

Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Cortel II Sr. A	13,8	7,9%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	4,6 anos	jul-34	CR-7	55%	AFI, FR e AVS
CRI Cortel II Sr. B	11,4	6,5%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	4,1 anos	jul-33	CR-7	55%	AFI, FR e AVS

AGRO | R$ 7,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Lar	7,9	4,5%	PR e MS	Habitasec	22L1212138	CDI	2,5%	2,4%	5,1 anos	dez-32	CR-8	68%	AFI e FR

VAREJO | R$ 16,7 milhões

Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Matarazzo Sub	16,7	9,5%	SP	Opea	24K1488063	CDI	5,0%	5,0%	4,4 anos	out-29	CR-7	52%	AFI, CFRA, FR e FS

Perfil da Administradora

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011. O grupo da Administradora mantém uma carteira de, aproximadamente, R$ 305.146.100.000,00 (trezentos e cinco bilhões, cento e quarenta e seis milhões e cem mil reais) distribuídos em 623 (seiscentos e vinte e três) fundos de investimento, entre eles, multimercado, ações, participações, imobiliários e em direitos creditórios.

Perfil da Gestora

O Fundo foi constituído em julho de 2022 sob a gestão da Pátria VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A., nova denominação da VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. ("VBI").

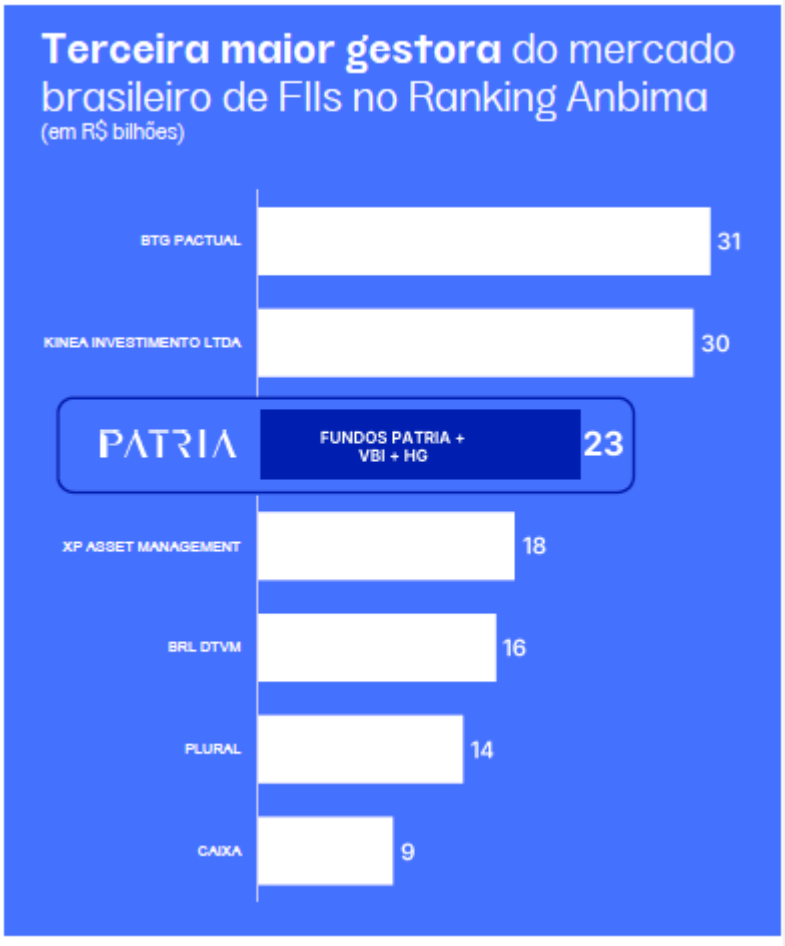
A VBI é uma gestora de recursos fundada em 2009 com foco exclusivo no mercado imobiliário. Sua missão é identificar as melhores oportunidades, investindo no desenvolvimento e na gestão de projetos nos diversos setores do mercado imobiliário ao longo de toda a estrutura de capital.

Em junho de 2022, o Grupo Patria anunciou o acordo para adquirir a totalidade de ações da VBI. A operação foi estruturada em duas etapas, sendo a primeira aquisição de 50% das ações da VBI pelo Grupo Patria realizada em junho de 2022 e a segunda etapa, correspondente ao exercício da opção de compra das ações remanescentes da VBI em agosto de 2024 com R$ 11 bilhões sob gestão.

Em dezembro de 2023, o Grupo Patria anunciou o acordo para adquirir a área de fundos imobiliários do Credit Suisse Hedging-Griffo Real Estate ("CSHG") no Brasil que, em conjunto, adicionam R$ 12 bilhões em ativos sob gestão para a plataforma de ativos imobiliários do Patria.

Considerando os fundos VBI e fundos imobiliários do CSHG, o Grupo Patria se tornou a terceira maior gestora do mercado brasileiro de FIIs no Ranking Anbima por volume somando R$ 23 bilhões de ativos sob gestão, liderados pelo Rodrigo Abbud, sócio fundador da VBI e agora sócio do Patria, além de um time de profissionais dedicados que acumulam em média mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário.


Plataforma imobiliária focada na América Latina
Brasil
Escritórios,
Renda urbana,
Logística,
Recebíveis imobiliários,
Fundo de Fundos
Desenvolvimento de ativos
Colômbia
Escritórios
Varejo
Logística
Chile
Foco no desenvolvimento de ativo


Terceira maior gestora do mercado brasileiro de FIIs no Ranking Anbima
(em R$ bilhões)
BTG PACTUAL
31
KINEA INVESTIMENTO LTDA
30
PATRIA
FUNDOS PATRIA + VBI + HG
23
XP ASSET MANAGEMENT
18
BRL DTVM
16
PLURAL
14
CAIXA
9



Conforme Fato Relevante, divulgado em 06 de dezembro de 2024 (link), a gestão do Fundo é realizada pelo Pátria VBI Securities Ltda. (**"**PÁTRIA VBI SEC**"**), o qual sucedeu a VBI em sua gestão.

História do Grupo Patria

O Grupo Patria teve sua origem com o Banco Patrimônio de Investimento S.A. ("Banco Patrimônio"), uma empresa de prestação de serviços, focada em estruturar fusões e aquisições. O Banco Patrimônio foi fundado em 1988 como consultoria financeira, em uma parceria 50/50 com a Salomon Brothers. Em 1991, a companhia adquiriu uma corretora brasileira, que mais tarde evoluiu para um banco de investimento de pleno direito (Banco Patrimônio de Investimentos). Com a venda do Salomon Brothers para o Travelers Group em 1997 e a fusão do Travelers Group com o Citibank em 1998, os parceiros locais do Grupo Patria decidiram recomprar a participação de 50% do Salomon Brothers, e em 1999 venderam todo o negócio de banco de investimento para o Chase Manhattan.

O negócio de ativos alternativos era operado separadamente do banco de investimento e, portanto, a venda do Banco Patrimônio em 1999 não afetou as atividades. Com a venda do Banco Patrimônio, o Grupo Patria focou em suas operações de *private equity* e no desenvolvimento de ativos privados, uma indústria ainda nascente na época. Em 2001, as operações foram rebatizadas, em sua forma atual, e o Grupo Patria fortaleceu seu pioneirismo no setor.

Em 2010, o Grupo Blackstone ("Blackstone") ingressou no quadro de sócios do Grupo Patria, através da aquisição de uma participação minoritária de 40%, complementando estrategicamente a liderança local do Grupo Patria com a experiência de gestão de uma das líderes globais em ativos alternativos. A Blackstone e o Grupo Patria já mantinham um relacionamento desde 1998, quando a Blackstone assessorou os sócios do Grupo Patria na recompra da participação de 50% do Salomon Brothers no banco de investimentos, e na posterior venda para o Chase Manhattan.

A parceria com a Blackstone visava criar valor adicional para o Grupo Patria e seus investidores, complementando as capacidades locais e a liderança regional do Grupo Patria com a experiência e o histórico de sucesso da Blackstone na indústria global de gestão de ativos alternativos.

No início de 2021, o Grupo Patria concluiu o IPO de sua controladora, Patria Investments Limited ("PAX" e em conjunto com suas afiliadas, o "Grupo Patria"), na NASDAQ, que resultou em um *market cap* de US$ 2,3 bilhões[1], com demanda notável de investidores institucionais. Antes do IPO, os sócios da controladora aumentaram sua participação no Grupo Patria com um período de *lock-up* de 05 (cinco) anos, pela aquisição de 10% (dez por cento) da participação então detida pela Blackstone.

Em setembro de 2021, o Grupo Patria anunciou a combinação com Moneda Asset Management SpA, administradora e gestora chilena líder em ativos diversificados ("Moneda"). A transação, concluída em dezembro de 2021, posiciona o Grupo Patria como a principal plataforma de investimentos alternativos na América Latina, chegando a mais de R$ 143 bilhões[2] em AUM em setembro de 2022, considerando todos os veículos de investimentos geridos pelo Grupo Patria.

1 Aproximadamente, R$ 12,5 bilhões, considerando a taxa de câmbio de US$ 1,00: R$ 5,4295, publicada pelo BCB em 22/01/2021, data do IPO da controladora do Grupo Patria.

2 Considerando, para os portfólios estrangeiros, a taxa de câmbio de US$ 1,00: R$ 5,4066, publicada pelo BCB em 30/09/2022, câmbio de fechamento do terceiro trimestre de 2022, sendo o último resultado trimestral publicado pela gestora.

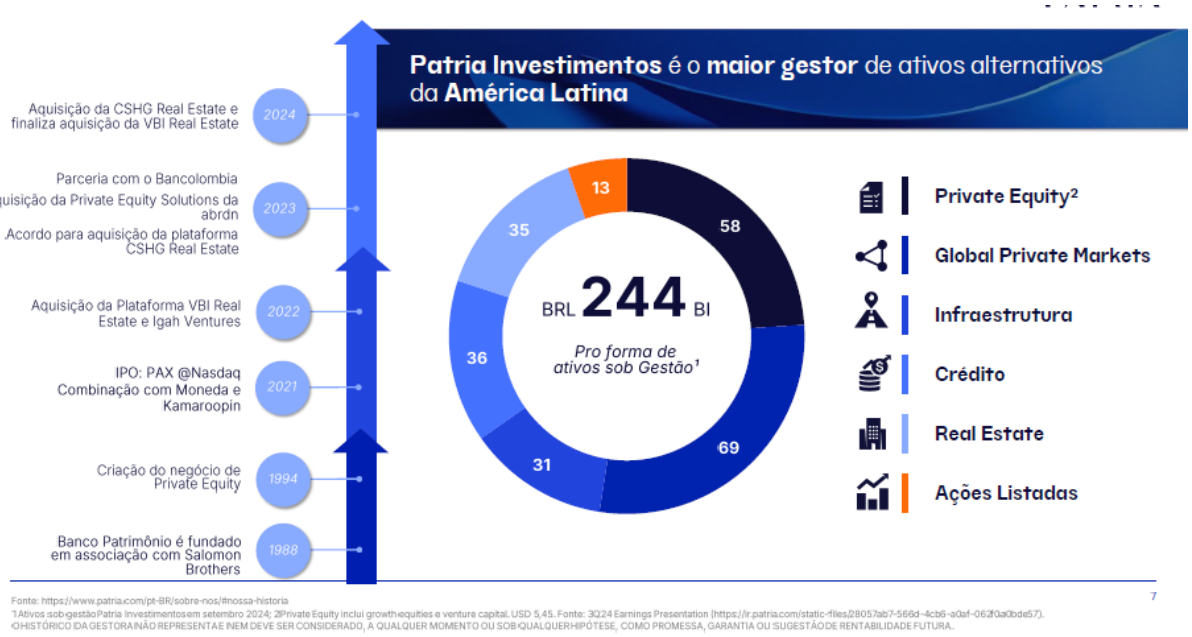
Em dezembro de 2021, o Grupo Patria anunciou o lançamento de uma nova estratégia de *Growth Equity*, ancorada pela parceria do Grupo Patria com a Kamaroopin Gestora de Recursos Ltda., grupo de investimentos em mercados privados ("Kamaroopin"). O Grupo Patria acredita que *Growth Equity* seja altamente complementar a sua estratégia de *private equity*, expandindo sua oferta de produtos para atender uma área-chave da demanda dos investidores.

Em novembro de 2022, o Grupo Patria anunciou o lançamento de uma nova estratégia *de venture capital*, ancorada na aquisição da Igah Ventures, uma das pioneiras do setor na América Latina ("Igah"). Ao expandir sua plataforma para incluir *venture capital*, o Grupo Patria passou a oferecer produtos e soluções em todo o ciclo de investimento de capital, para abordar todas as fases de crescimento. Os negócios da Igah complementam as estratégias existentes de *Private Equity* e *Growth Equity* do Grupo Patria, adicionando experiência de investimento em *startups* e empresas em estágio inicial.

Em julho de 2023, o Grupo Patria anunciou um acordo com o Bancolombia, por meio da criação de uma nova sociedade ("NewCo"), que atua na gestão de ativos na Colômbia. O Bancolombia é um conglomerado financeiro líder em serviços na Colômbia com mais de 146 anos de experiência. A NewCo é gestora de um veículo de investimento imobiliário de capital permanente com aproximadamente US$ 1 bilhão em ativos sob gestão.

Em outubro de 2023, o Grupo Patria anunciou um acordo para a aquisição, sujeito ao cumprimento de determinadas condições precedentes, da unidade de negócios de private equity da abrdn Inc., criando uma vertical denominada *Global Private Markets Solutions* ("GPMS"). Após mais de 03 (três) décadas, o Grupo Patria se consolidou como referência no mercado de investimentos alternativos, focado na América Latina, e agora com uma nova vertical de estratégia de investimento voltada para soluções globais.

Ao longo dos anos, o Grupo Patria ampliou suas atividades internacionais, e atualmente conta com 13 (treze) escritórios ao redor do mundo, incluindo escritórios de investimentos em São Paulo (Brasil), Montevidéu (Uruguai), Bogotá e Medelín (Colômbia), Santiago (Chile) e Buenos Aires (Argentina), além de escritórios de atendimento a clientes em Nova York e São Francisco (Estados Unidos), Londres e Edimburgo (Reino Unido), Dubai (EAU) e Hong Kong (China), além de seu escritório corporativo e administrativo em George Town (Ilhas Cayman)[3].



Fonte: Grupo Patria. Notas: (1) Ativos sob Gestão do Patria em setembro de 2024, considerando uma taxa de câmbio BRL/USD de 5,45, de 30 de setembro de 2024. (2) Números com base em pesquisa realizada pela Gestora a partir de dados fornecidos pela Preqin Ltd. (empresa privada de dados de investimento).

A. Executivos Real Estate

Rodrigo Abbud | Partner, Head de Real Estate Brasil

Rodrigo possui mais de 30 anos de experiência profissional no mercado imobiliário e de capitais e é sócio do segmento de real estate do Grupo Patria desde 2024. Foi sócio fundador da VBI, onde atuou como membro do comitê de investimentos e head do segmento de office por mais de 18 anos. Rodrigo iniciou sua carreira em 1994 na Bolsa de Valores de São Paulo e em 1997 juntou-se à CB Richard Ellis, empresa de consultoria imobiliária,

[3] Fonte: Gestor. Disponível em https://www.patria.com/the-firm

atuando nas áreas comercial e de relacionamento com investidores durante 11 anos. Rodrigo é formado em engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management, pós-graduação em Project Management pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK) e Fellow pelo RICS. Rodrigo é certificado pela ANBIMA e administrador de carteiras regularmente registrado na CVM.

Augusto Martins | MD, Office

Augusto possui 22 anos de experiência, sendo 17 deles dedicados aos fundos de investimentos imobiliários. Anteriormente, Augusto trabalhou na Rio Bravo Investimentos, onde era o sócio responsável pela área imobiliária e durante 7 anos foi diretor estatuário da CSHG. Administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, possui o certificado CGA da Anbima. Atualmente atua no Grupo Patria como gestor de fundos na vertical de real estate do Patria.

Vitor Martins | MD, Head dos Fundos de Crédito VBI

Vitor possui mais de 20 anos de experiência profissional no mercado imobiliário e de capitais e desde 2024 é Managing Director no Grupo Patria e gestor do segmento de crédito real estate. Vitor foi sênior partner da VBI, onde liderou a estratégia, originação e estruturação de investimentos em crédito imobiliário. Sua trajetória profissional começou como analista de crédito na Orbitall, subsidiária do Citigroup, onde desenvolveu modelos de crédito para cartões, posteriormente, foi responsável pela estruturação de CRIs na Rio Bravo, uma das principais empresas do setor no Brasil. Vitor é formado em engenharia de produção e possui MBA pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Vitor é certificado pela ANBIMA e administrador de carteiras regularmente registrado na CVM.

Bruno Margato | MD, Logística e Renda Urbana

Bruno possui mais de 17 anos de experiência na gestão e estruturação de crédito e fundos imobiliários. Anteriormente, atuou na CSHG na gestão de FIIs por 7 anos, no Itaú BBA na área de special situations e na Votorantim Asset, em gestão de fundos. É engenheiro formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e pós-graduado em real estate pela FIA. Hoje atua no Patria, sendo responsável pelas áreas de logística e renda urbana no segmento de real estate do Patria.

Sérgio Magalhães | MD, COO de Real Estate e Diretor de Risco e Compliance

Sérgio possui mais de 15 anos de experiência profissional em operações financeiras, incluindo atividades de back office, como contabilidade e contas a pagar, implementação do sistema ERP, planejamento financeiro, tesouraria e administração de fundos locais. Desde 2024 é Managing Director e responsável pela área de relação com investidores do segmento de real estate do Grupo Patria. Sergio foi sênior partner da VBI, atuando na emprespor 11 anos, atuando como diretor financeiro e atua, ainda, como Diretor de Gestão de Risco. Anteriormente, Sérgio trabalhou em planejamento financeiro na Gafisa, incorporadora brasileira, e na Agrovia, uma empresa brasileira voltada para o transporte de commodities agrícolas, também teve experiência na GE Energy Services no Reino Unido. Sérgio é formado em administração de empresas pela Universidade de São Paulo e M.B.A em economia pela Fundação Getúlio Vargas

Ricardo Vieira | Diretor, Head dos Fundos de Securities VBI

Ricardo é Diretor no Grupo Patria desde 2024 e gestor do segmento de real estate securities dos fundos de real estate que incluem a RVBI e mandatos de fundos exclusivos para investidores institucionais real estate. Anteriormente, foi sócio da VBI, atuando inicialmente como private equity associate entre 2018 e 2019, tendo sido responsável pela modelagem financeira de fundos e projetos de desenvolvimento imobiliário e, entre 2020 e 2024 como portfolio manager e head da área de real estate securities entre 2020 e 2024. Antes disso, atuou como consultor de investimentos da International Finance Corporation (IFC), braço de investimentos do Banco Mundial para o setor privado, sendo responsável pela análise de investimentos nos setores de manufatura, serviços e real estate. Complementarmente, também atuou como analista de FP&A e Project Finance em empresas multinacionais, como FCA Group e JLR. Ricardo é formado em administração pela Universidade de São Paulo e possui certificações ANBIMA.

Giuliano Ricci | Diretor, Fundos Residenciais, Agro e Novas Verticiais

Giuliano é Diretor no Grupo Patria desde 2024 e gestor do segmento residencial e agronegócio da área de real estate, além de ser responsável pela área de desenvolvimento de novas verticais real estate. Anteriormente, em 2010, ingressou na VBI e, em 2013 se tornou responsável pela originação de novos empreendimentos. Em 2016 tornou-se responsável pela gestão das estratégias do segmento residencial e em 2022 se tornou sócio. Giuliano é formado em engenharia de computação pela Universidade de São Paulo e tem M.B.A em finanças pelo Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.

Pedro Galvão | Diretor, Crédito Imobiliário

Pedro possui mais de 13 anos de experiência na gestão e estruturação de operações de crédito e FIIs. Anteriormente foi gestor de private equity na VBI e também atuou por 7 anos na Rio Bravo Investimentos como gestor de crédito. Pedro é formado em engenharia mecânica pelo Centro Universitário da FEI, possui certificação CGA da Anbima e é um CFA Charterholder. Atuou na CSHG por mais de 7 anos e hoje é diretor da área de crédito no segmento de real estate do Grupo Patria.

B. Conselho de Administração do Grupo Patria

A PAX é administrada por seu Conselho de Administração, que atualmente é composto por 07 (sete) membros[4]. Os conselheiros ocupam o cargo pelo prazo, se houver, fixado pela deliberação do acionista que o nomeou, ou, se nenhum prazo for fixado na nomeação do diretor, até o primeiro de sua destituição ou desocupação do cargo de diretor de acordo com os Estatutos. Os atuais membros foram nomeados para servir até sua destituição ou cessação do cargo de conselheiro, o que ocorrer primeiro.

Os membros do Conselho de Administração são:

- **Olimpio Matarazzo Neto** – Presidente do Conselho de Administração
- **Alexandre Teixeira de Assumpção Saigh** – Membro do Conselho de Administração & CEO
- **Pablo Echeverría Benítez** – Membro do Conselho de Administração
- **Peter Paul Lorenço Estermann** – Membro do Conselho de Administração
- **Sabrina Foster** – Membro Independente do Conselho de Administração (1)
- **Jennifer Collins** – Membro Independente do Conselho de Administração (1)
- **Glen George Wigney** – Membro Independente do Conselho de Administração (1)

(1) *Membro do Comitê de Auditoria do PAX.*

Abaixo um breve resumo da experiência dos membros destacados acima:

Olimpio Matarazzo Neto – Sócio Fundador, Presidente do Conselho de Administração do Grupo Patriae Presidente do Comitê de Investimentos Imobiliários e de Crédito e de Desinvestimento em nível executivo. Ao longo de sua carreira, o Sr. Matarazzo Neto atuou em diferentes funções dentro do Patria, sendo o principal responsável pelo desenvolvimento das estratégias imobiliárias e de crédito. O Sr. Matarazzo Neto foi Sócio Fundador do Grupo Patria em 2001 (sucessor do Banco Patrimônio), desenvolvendo e liderando os esforços para fazer do Grupo Patria uma das empresas líderes do mercado privado na América Latina. O Sr. Olímpio também foi um dos fundadores do Banco Patrimônio em 1988. Após a venda do Banco Patrimônio a *Chase Manhattan* em 1999, o Sr. Olímpio passou dois anos na *Chase Manhattan*. Antes de fundar o Banco Patrimônio, o Sr. Matarazzo Neto trabalhou no J.P. Morgan. É bacharel em Administração de Empresas pela Universidade de São Paulo (USP).

Alexandre Teixeira de Assumpção Saigh – Sócio Fundador, Diretor Presidente/*Chief Executive Officer* ("CEO") e membro do Conselho de Administração do Grupo Patria. Também é Sócio Fundador, Presidente do Comitê de Investimentos e Desinvestimentos de *Private Equity* de nível executivo. Antes de assumir o cargo de Diretor Presidente Global, o Sr. Saigh foi o principal responsável pelo início e desenvolvimento da divisão de *Private Equity*. O Sr. Saigh foi um dos fundadores do Grupo Patria em 2001 (sucessor do Banco Patrimônio), desenvolvendo e liderando os esforços para que o Grupo Patria se tornasse uma das empresas líderes do mercado privado na América Latina. O Sr. Saigh ingressou no Banco Patrimônio em 1994 como Sócio Diretor, responsável pelo desenvolvimento e execução dos negócios de *Private Equity*. Entre 1994 e 1997, enquanto desenvolvia a estratégia de *private equity* do Banco Patrimônio, o Sr. Saigh foi Diretor Executivo e Diretor Financeiro da Drogasil, uma das principais cadeias de drogarias do Brasil e o primeiro investimento em *private equity* do Patria. Antes de ingressar no Banco Patrimônio, o Sr. Saigh trabalhou no J.P. Morgan *Investment Bank* de 1989 a 1994, como Vice-Presidente das divisões de *Private Equity*, finanças corporativas e M&A. O Sr. Saigh é bacharel em Administração Financeira e Administração Hoteleira pela Universidade de Boston e possui um Certificado de Pós-Graduação em Estudos Especiais em Administração pela Universidade de Harvard.

Pablo Echeverría Benítez - Sócio fundador do Moneda Asset Management, Presidente do Conselho do Moneda desde 2007 e membro do Conselho de Administração do Grupo Patria. Foi o *Head* de ações da América Latina e gerente de portfólio das estratégias de ações chilenas desde o início do Moneda. Com mais de 30 anos de experiência em investimentos, o Sr. Echeverría esteve envolvido em inúmeras transações marcantes no mercado de capitais chileno. O Moneda é uma das principais gestoras de ativos focadas na América Latina, com mais de 25 anos de história. O Moneda tem escritórios em Santiago, Nova York e Buenos Aires e foi fundada em 1994 por seus principais executivos, incluindo o Sr. Echeverria e com o apoio da International Finance Corporation (IFC). Antes de fundar o Moneda, o Sr. Echeverría trabalhou na AFP Santa Maria, uma gestora de fundos de pensão

[4] Fonte: Gestor. Disponível em https://ir.patria.com/corporate-governance#committee-composition

chilena como Investment Trader (1989). Ele então continuou sua carreira como analista de investimentos para a Investment Management Company Chile S.A., IMCO (1989-1994), onde mais tarde se tornou Chief Investment Officer (CIO), gerenciando um dos primeiros fundos conversíveis de dívida em ações no Chile. O Sr. Echeverría é presidente do Moneda S.A. AGF e do Moneda Asset Management. Também faz parte do conselho da Pucobre S.A. e da Watt's S.A., companhias listadas na Bolsa de Valores de Santiago. O Sr. Echeverría é Bacharel em Ciências com graduação em Engenharia Industrial pela *Universidad de Chile*.

Peter Paul Lorenço Estermann – Sócio e membro do Conselho de Administração do Grupo Patria. Ingressou no Conselho de Administração do Patria em 31 de dezembro de 2023. O Sr. Estermann é graduado em Engenharia Agrônoma pela Universidade Federal de Lavras (UFLA) e possui certificados de pós-graduação pela Harvard Business School ("Making Corporate Boards more Effective" – 2008, "*Audit Committees in a New Era of Governance*" – 2008 e "*Program for Management Development*/PMD" – 1999). Com mais de 40 anos de experiência profissional, o Sr. Estermann atuou por 12 anos no setor do agronegócio, 10 anos na indústria para a transformação de polímeros, papel e celulose e materiais refratários, 12 anos no setor de telecomunicações e serviços de saúde, bem como 6 anos em varejo. Desde 1981, o Sr. Estermann tem ocupado cargos importantes em diversas sociedades brasileiras e europeias. Antes de ingressar no Grupo Patria, o Sr. Estermann foi Vice-CEO e *Chief Operating Officer* da Medial Saúde (2006-2007), Chief Executive Officer da Via Varejo S.A. (2015-2018 e 2018-2019) e *Chief Executive Officer* do Grupo Pão de Açúcar (abril de 2018 até novembro de 2020).

Sabrina Foster - Ingressou no Conselho de Administração do Grupo Patria em 2021, e possui mais de 20 anos de experiência no setor de serviços financeiros, tendo exercido a advocacia por mais de 16 anos e atuado como diretora independente de fundos desde 2013.

Jennifer Collins – Ingressou no Conselho de Administração do Grupo Patria em 2021. É diretora não-executiva de fundos do Carne Group nas Ilhas Cayman, que fornece governança independente para a indústria de fundos alternativos. A Sra. Collins tem mais de 20 anos de experiência no setor de serviços financeiros, como contadora qualificada, e atua como diretora independente de fundos desde 2011.

Glen George Wigney - Ingressou no Conselho de Administração do Grupo Patria em janeiro de 2022. Atualmente, é o diretor administrativo de serviços de governança da Five Continents Partners Limited, que fornece governança independente para o setor de investimentos alternativos, cargo que ocupa desde 2014. Anteriormente, foi membro sênior da Deloitte & Touche e tem 30 anos de experiência no Canadá, nas Ilhas Cayman e nas firmas-membro americanas da Deloitte Touche Tohmatsu.

C. Diretores Executivos do Grupo Patria

Os seguintes diretores executivos são responsáveis pela administração e representação do Grupo Patria:

- **Alexandre Teixeira de Assumpção Saigh** – *Diretor Presidente - Chief Executive Officer*
- **Ana Cristina Russo** - *Chief Financial Officer*
- **Marco Nicola D'Ippolito** - *Chief Corporate Development Officer*
- **André Mauricio de Camargo Penalva** - *Head* de Vendas e Distribuição
- **Ricardo Leonel Scavazza** - Diretor de Investimentos de Private Equity
- **Andre Franco Sales** - Diretor de Investimentos de Infraestrutura
- **Daniel Rizardi Sorrentino** - *Country Manager* do Brasil
- **José Augusto Gonçalves de Araujo Teixeira** – Diretor de *Marketing* e Produtos
- **Ana Paula Santos** - *Head* de Recursos Humanos
- **Marcelo Augusto Spinardi** - *Head* de Finanças
- **Peter Esterman -** *Board Member*
- **Camila Mendes Branco:** *Compliance Officer*

Abaixo um breve resumo da experiência dos membros destacados acima:

Alexandre Teixeira de Assumpção Saigh: descrito na sessão "Conselho de Administração do Grupo Patria".

Marco Nicola D'Ippolito: Sócio e *Chief Corporate Development Officer* do Grupo Patria, sendo responsável por liderar as estratégias de crescimento orgânico e inorgânico do Grupo Patria. Antes de assumir essas atividades, o Sr. D'Ippolito serviu como COO e Diretor Financeiro do Grupo Patria. Antes disso, trabalhou na divisão de *Private*

Equity do Patria, sendo responsável por diferentes investimentos nas indústrias de tecnologia, logística, saúde, agronegócio e alimentos. O Sr. D'Ippolito também foi responsável por iniciativas de captação de recursos na divisão de *Private Equity*. Além disso, o Sr. D'Ippolito foi Presidente do Conselho e Conselheiro de diferentes companhias do portfólio. Antes de ingressar no Patria, o Sr. D'Ippolito trabalhou para um *family office* latino-americano como gerente de portfólio de *private equity* entre 2002 e 2005. Anteriormente, participou do desenvolvimento e venda de uma empresa privada de TI no Brasil. O Sr. D'Ippolito é formado em Economia pela Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP) e possui MBA pelo Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais (IBMEC).

André Penalva: Sócio e *Head* de Vendas e Distribuição do Grupo Patria. A principal responsabilidade do Sr. Penalva é liderar as Vendas e Relações com Investidores do Patria, com foco em investidores institucionais globalmente. Membro do Comitê de Gestão do Patria, o Sr. Penalva ingressou no Grupo Patria em 1994 e tornou-se sócio em 2005. Antes de ingressar no Patria, trabalhou na divisão de *private banking* do J.P. Morgan e coordenou a mesa de vendas corporativas e derivativos do Chase Manhattan Bank. O Sr. Penalva também trabalhou no Banco Patrimônio como operador de renda fixa, liderando as atividades *offshore* do banco e o relacionamento com o Salomon Brothers em investimentos de renda fixa em mercados emergentes. O Sr. Penalva é formado em Engenharia Mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP).

Ricardo Scavazza: Sócio e Diretor de Investimentos da área de *Private Equity* do Grupo Patria. O Sr. Scavazza é o principal responsável pela condução das estratégias de *Private Equity* da América Latina do Patria. Antes de assumir o atual cargo, atuou como o estrategista-chefe da área de *Private Equity* no Brasil. Ingressou no Banco Patrimônio em 1999, tornou-se sócio em 2005 e trabalhou em diversos novos investimentos e aquisições para as empresas do portfólio dos Fundos de *Private Equity* I, II, III, IV e V. Além disso, o Sr. Scavazza trabalhou como Diretor Executivo na Anhanguera entre 2009 e 2013. Também foi Diretor Financeiro na DASA em 2001, e na Anhanguera de 2003 a 2006. É bacharel em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e possui *MBA* pela *Kellogg School of Management, Northwestern University.*

Andre Franco Sales: Sócio e Diretor de Investimentos da área de Infraestrutura do Grupo Patria. É o principal responsável por liderar a área de Infraestrutura, conduzindo investimentos na América Latina. Antes de assumir o atual cargo, trabalhou em diversos investimentos dos Fundos de Infraestrutura I, II, III e IV. Também atuou como Diretor da divisão de M&A Advisory do Grupo Patria e foi copresidente da ERSA (Infraestrutura I), companhia que mais tarde se tornou a CPFL Renováveis. Antes de ingressar no Patria, foi Gerente Sênior nos negócios de energia da Vale e Associado Sênior no departamento de Infraestrutura do BNDES. Foi cofundador de um *market place* vendido para o Bradesco em 2000. Também trabalhou por quatro anos no J.P. Morgan em São Paulo e Nova Iorque na divisão de M&A e Finanças Corporativas. É graduado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP).

Daniel Rizardi Sorrentino: Sócio, Diretor Executivo, e Diretor de Gestão perante a CVM responsável por Fundos de Investimento em Participações. O Sr. Sorrentino é o principal responsável pela administração do escritório brasileiro, incluindo produtos e estratégias denominados em reais. Ingressou no Grupo Patria em 2001 e tornou-se sócio em 2009. De 2003 a 2007, trabalhou na Anhanguera Educacional liderando a equipe de M&A. Antes disso, o trabalhou na DASA na iniciativa de M&A e na Fotóptica como analista de negócios. É graduado em Administração de Empresas pela FGV.

José Augusto Gonçalves de Araujo Teixeira: Sócio e Diretor de *Marketing* e Produtos do Patria. O Sr. Teixeira é o principal responsável pelo desenvolvimento e *marketing* de produtos globalmente e pela distribuição no Brasil. Antes de assumir como *Head* de *Marketing* e Produtos, o Sr. Teixeira atuou como *Head* de *Marketing* e Relações com Investidores para produtos de *Private Equity* entre 2013 e 2020. De 2005 a 2013, o Sr. Teixeira ocupou diversos cargos seniores na Anhanguera Educacional, investimento do Grupo Patria na área de Educação Superior, onde atuou como Diretor Financeiro entre 2011 e 2013, Diretor de Relações com Investidores entre 2007 e 2013, Diretor de Planejamento Estratégico, Comercial e Financeiro entre 2007 e 2011 e Gerente de Planejamento Financeiro entre 2005 e 2007. Antes de se juntar ao Patria em 2004, o Sr. Teixeira trabalhou com a equipe de *Research Sales* da América Latina no Goldman Sachs em Nova York. O Sr. Teixeira é bacharel em Ciência Política e Economia pela *Amherst College*.

Ana Paula Alves dos Santos: Sócia e *Head* de Recursos Humanos do Grupo Patria. As principais responsabilidades da Sra. Santos incluem supervisionar todas as equipes e atividades de RH e apoiar a diversificação, expansão e globalização das atividades do Patria. Antes de assumir como *Head* de Recursos Humanos, a Sra. Santos atuou como *head* de RH da vertical de *Private Equity* do Patria. Antes de ingressar no Grupo Patria em 2020, a Sra. Santos adquiriu ampla experiência em gestão estratégica de Recursos Humanos em empresas multinacionais de diferentes segmentos de mercado, como Coca-Cola (1991-1994), Schering-Plough (1997-2001), Abbott (2002-2011), Marfrig (2011-2012), Carrefour (2012-2014), Telefônica (2017-2018) e, mais recentemente, Walmart Brasil (2014-2017 e 2018-2019). Além de sua ampla atuação no mercado brasileiro, a Sra. Santos também trabalhou nos Estados Unidos e na França. A Sra. Santos é conselheira da Alliar e Elfa Medicamentos e membro do Comitê de Gente do Hospital Oswaldo Cruz. A Sra. Santos foi membro conselheiro da VisaoPrev e da Enactus Brasil. A Sra. Santos é graduada em psicologia pela UFRJ e pós-graduada em Recursos

Humanos pela PUC. Também possui especialização em Recursos Humanos Estratégicos pela Stanford University e MBA executivo pela Coppead (UFRJ).

Marcelo Augusto Spinardi: Sócio e *Head* de Finanças. Desde 2016, o Sr. Spinardi é responsável por liderar as equipes de contabilidade, tesouraria, planejamento e análise financeira e administração de fundos. Além disso, é colíder do Comitê Financeiro e participa das reuniões do Comitê de Gestão quando se trata de assuntos financeiros. De 2012 a 2016, o Sr. Spinardi trabalhou na Capitale Energia, uma das maiores comercializadoras de energia do Brasil, como conselheiro indicado pelo Patria. Foi responsável pela gestão das divisões de risco, produtos, finanças e *back-office*. Ele se reportava diretamente ao CIO de Gerenciamento de Infraestrutura e Capital. O Sr. Spinardi iniciou sua carreira no Grupo Patria em 2005, como gestor de portfólio responsável por estratégias de arbitragem com foco em ações e derivativos futuros. O Sr. Spinardi é formado em Engenharia Mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP) e mestre em Finanças e Economia pelo Insper.

Peter Esterman: descrito na sessão "Conselho de Administração do Grupo Patria".

Ana Cristina Russo: *Chief Financial Officer* e membro do Comitê de Gestão do Grupo Patria[5]. Possui vasta experiência profissional em finanças e negócios com significativa experiência global, tendo gerenciado uma gama de funções financeiras ao longo de sua carreira, como chefe de departamento e CFO do Brasil (para a Philip Morris International e no início de sua carreira na Remy Cointreau) e CFO para América Central, Caribe, América Latina e Canadá (pela Philip Morris International), bem como *Chief Auditor* para a mesma empresa. É graduada e pós-graduada em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas, e possui certificação do Programa de Liderança do *International Institute for Management Development* ("IMD").

Camila Mendes Branco: Compliance Officer do Grupo Patria. Antes de ingressar no Patria, a Sra. Branco atuou em renomados escritórios de advocacia especializados em compliance no âmbito internacional e participou de investigações de corrupção que abrangeram múltiplas jurisdições, além de ter liderado o desenvolvimento e a implementação do Programa de Compliance da Athena Saúde. Em 2022, a Sra. Branco assumiu uma posição-chave na equipe de Value & Creation do ecossistema Patria, supervisionando os Programas de Compliance das empresas do portfólio das unidades de negócios de Private Equity e Infraestrutura. Durante sua gestão, ela aprimorou práticas de compliance, conduziu avaliações de risco abrangentes e manteve o cumprimento rigoroso das regulamentações. A Sra. Branco é formada em Direito (LLB) pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e possui pós-graduação em Compliance e Direito Penal Econômico pelo Ministério Público do Estado de Goiás.

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)

5 Fonte: Gestor. Disponível em https://ir.patria.com/static-files/23b2983b-0ac5-46d7-944d-0e5102d7902c

dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

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

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

cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

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

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

C) Outras considerações

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

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

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

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



ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	REGULAMENTO
ANEXO III	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO V	INFORME ANUAL– ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO NEUTRON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), RESOLVE:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação **"NEUTRON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"** ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá:

i. na aquisição dos Imóveis-Alvo;

ii. no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e

iii. no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Danilo Christófaro Barbieri**, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar, Itaim Bibi, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado NEUTRON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

iv. Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES,** inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000;

v. Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

vi. Gestor: **BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA**., com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.025.053/0001-62, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 14.796, de 30 de dezembro de 2015;

vii. Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2022

DocuSigned by:
Rodrigo Cavalcante
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830
CPF: 16913257830
Data/Hora da Assinatura: 04/02/2022 | 16:35:34 p. m. BRT
ICP Brasil
5ACC97E983394EEC92315776C570D9FB

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADOR

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

REGULAMENTO DO

NEUTRON FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Regulamento do

NEUTRON FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO 8
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 14
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR 14
CAPÍTULO V – DA GESTÃO 16
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS 19
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO 21
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 21
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 22
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS 25
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO 26
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 32
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO 40
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO 46
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO 49
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 51
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 52
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS 53
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS 56
ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS 61

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

REGULAMENTO DO

NEUTRON FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O NEUTRON FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e **pelas disposições legais e regulatórias**, , pela aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 2 Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

Parágrafo 3 Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

"**Administrador**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.486.793/0001-42;

"**Ativos Imobiliários**": os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais
sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional,;

"**Auditor Independente**": **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

SP, CEP: 01311-000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

"**BACEN**": o Banco Central do Brasil;

"**B3**": B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º48, Centro, CEP 01010-901

"**Capital Integralizado**": o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

"**Chamada de Capital**": cada chamada de capital realizada pelo Administrador, mediante solicitação prévia do Gestor, mediante a qual os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, os Cotas subscritas, limitado ao montante máximo de subscrição das Cotas do Fundo. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, por solicitação do Gestor, e deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição.

"**Contrato de Gestão**": Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

"**Cotas**": frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

"**Cotistas**": os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"**Custodiante**": dispensado nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472/08;

"**CVM**": a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**": a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

"**Dia Útil**": qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ouna Cidade de São Paulo – SP; (ii) aqueles sem expediente na B3.

"**Distribuidor**"**:** o **Administrador** exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

"**Empresas de Avaliação**": as empresas de avaliação de imóveis de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 43 deste Regulamento.

"**Escriturador**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

"**Fundo**": o **NEUTRON – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

"**Gestor**"**: BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.025.053/0001-62, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 14.796, de 30 de dezembro de 2015

"**Imóveis-Alvo**"**:** (i) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, *shopping centers*, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral;

"**Instrução CVM 400**": a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM 472**": a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM 476**": a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM 539**": a Instrução nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM 554**": a Instrução nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM 555**": a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

"**Lei nº 8.668**": a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

"**Lei nº 9.779**": a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

"**Lei nº 11.033**": a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

"**Mercado Organizado**": o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

"**Objeto**": São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 19, deste Regulamento;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

"**Outros Ativos**": os ativos descritos no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

"**Partes Relacionadas**"**:** Serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador ou do gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

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

"**Período de Distribuição**"**:** o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

"**Prazo de Duração**": o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

"**Público Alvo**": O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

"**Suplemento**"**:** suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

"**Taxa de Administração**"**:** a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

"**Valor Disponível para Distribuição**": o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Parágrafo 4º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Parágrafo 5º: Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, sendo destinado exclusivamente a investidores profissionais, pode:

I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;
II - dispensar a elaboração de prospecto;
III - a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
IV – dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
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 ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral; e

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.

XII - contratar, em PRECURs termos do artigo 31, da Instrução CVM 472,os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de cotas do Fundo;

b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, 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

d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Parágrafo 1°: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2°: É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3°: A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Artigo 5º O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;

II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; e

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

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4°: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

Artigo 7º As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2015, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Parágrafo Único: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Artigo 9º Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

Artigo 10 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 12 O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Parágrafo 1º: O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 3º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 4º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 5º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 6º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Parágrafo 7º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 8º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 9º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em conseqüência 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 do Fundo.

Parágrafo 11: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 12: O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Artigo 13 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: São obrigações do gestor:

I. monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis-Alvo e Outros Ativos;

II. selecionar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste regulamento;

III. adquirir, alienar, permutar e transferir os Outros Ativos (exceto os Ativos Imobiliários), de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

IV. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Imóveis-Alvo e Outros Ativos, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política da Investimento do Fundo;

V. monitorar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;

VI. supervisionar a performance do Fundo;

VII. elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

X. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

XI. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

XII. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

XIII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

XIII. Exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

Parágrafo 2º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e através deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 4º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

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

Parágrafo 5º: O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

Parágrafo 6º: Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º: Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 14 As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º - O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 2º - Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Parágrafo 3º – As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 15 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

Parágrafo Único: Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

Artigo 16 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Artigo 17 Além do disposto no Artigo 14, Parágrafo 1º, acima, o Gestor desempenhará as seguintes atividades:

I - decidir sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Imóveis Alvos e Outros Ativos, com poderes para adquirir e alienar os Imóveis Alvos e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, sempre observando, em conjunto com o Administrador, a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo; e

II - Identificação de oportunidades de negócio, orientação ao Administrador na negociação para aquisições dos Imóveis-Alvo e gerenciamento dos mesmos.

Parágrafo Único: Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou com empresas de seu grupo econômico, serviços e/ou consultoria relativos à gestão patrimonial do



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Fundo ora contratada, sendo que a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor.

Artigo 18 A remuneração do Gestor será definida no Contrato de Gestão firmado entre as partes.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 19 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição dos Imóveis-Alvo; **(ii)** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e **(iii)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 20 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo; e

II – a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Parágrafo 1º: O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Artigo 21 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 22 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos, quais sejam:

a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401;
e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
g) letras hipotecárias;
h) letras de crédito imobiliário; e
i) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo 1º: É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 22, abaixo.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

Parágrafo 3º: Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 4º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 5º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
b) 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
c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 7º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 23 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555; e



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Parágrafo Único: Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

Artigo 25 Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativosvendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Artigo 26 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 27 Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, 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 o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

(ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

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

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

(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

(xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel -** Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xii) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xiii) **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.

(xiv) **Risco de sinistro -** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, 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.

(xv) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas 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 dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xviii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xix) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Artigo 26 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

(i) As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
(ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
(iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
(iv) destituição ou substituição do Gestor ou do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º do Artigo 13, do Regulamento do Fundo;
(v) emissão de novas cotas, observado o procedimento estabelecido no artigo 39 deste Regulamento;
(vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
(vii) dissolução e liquidação do Fundo;
(viii) 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 do Fundo;
(x) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
(xi) alteração do prazo de duração do Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

(xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;

(xiii) alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);

(xiv) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;

(xv) operações com Partes Relacionadas.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de performance, se houver.

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

Parágrafo 4°: O pedido de que trata o Parágrafo 3° acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

I – ser Cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, 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 na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza ;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail) , com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçadaaos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas

I – em sua página na rede mundial de computadores;

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

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7°: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6° acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8°: Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3° acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde queo Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a qualquer Cotista que detenha 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 sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I – o Administrador ou o seu Gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III – empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

III – todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*)com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 1º: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consultam quando couber.

Artigo 34 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35 As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão constantes do "Suplemento da Primeira Emissão, anexo a este Regulamento.

Parágrafo 2º: As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

Parágrafo 3º: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 36 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 37 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 38 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo Único: Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de fechamento em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), já considerando o valor das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão.



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Parágrafo 4º: Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

I - nome e qualificação do subscritor;

II - número de Cotas subscritas;

III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

IV - condições para integralização de Cotas.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

I - Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações;
II - York & Partners Fair Oppinion Consultoria; ou
III - Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 4º: Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos,



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º: A integralização em bens e direitos prevista no "caput" deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

Parágrafo 6º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 7º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Parágrafo Único: Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 48 O titular de cotas do FUNDO:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e

II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

I - No prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda ona hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidoes emAssembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3ª do Artigo 31 deste Regulamento.

.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*) ;

II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 61 deste Regulamento;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 58 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I **-** pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único: A remuneração devida ao auditor independente não poderá ser superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Artigo 63 O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único: Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; e
g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo;
i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
a) as demonstrações financeiras
b) o relatório do auditor independente.
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;

III –fatos relevantes.

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472; e

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 67 A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as 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.

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1°: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2°: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO IXX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Artigo 70: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brltrust.com.br.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 71: O Fundo, seus Cotistas, a Administradora, o Custodiante, o Escriturador, o Consultor Especializado e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as "Regras") em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

Parágrafo 1º: O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

Parágrafo 2º: A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

Parágrafo 3º: A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

Parágrafo 4º: O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

Parágrafo 5º: Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um itítulo executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

Parágrafo 6º: Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória,



DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste Artigo 80 ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

Parágrafo 7º: Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do Parágrafo 6 acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

Parágrafo 8º: A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se (a) os compromissos arbitrais forem compatíveis; e (b) não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

Parágrafo 9 º: A Administradora não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

os interesses aqui pactuados e a atuação da Administradora é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

Parágrafo 10 º: As decisões da Assembleia Geral não estarão sujeitas à avaliação da CAM-B3.

BRL TRUST JURIDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO

NEUTRON – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até [.] ([.]) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das cotas será de R$ [.],00 ([.]reais), que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização ("Valor da Cota").
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de até R$ [.]00 ([.] de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta").
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo ("Distribuição Parcial"), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, [.] ([.]mil) cotas, totalizando o montante de R$ [.],00 ([.]de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").
Investimento Mínimo	Não haverá aplicação mínima por investidor.
Número de Séries:	Única.
Classe de Cotas:	Única
Remuneração / *Benchmark*:	[.]% ([.] por cento) ao ano, exponencial, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.
Forma de Integralização:	As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
Público Alvo	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 35B815DF-0A31-407D-89FF-77C41B540F40

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

BRL TRUST JURIDICO Rubrica:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA

CNPJ nº 45.338.646/0001-11

DAS DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos abaixo. Além disso, **(a)** quando exigido pelo contexto, as definições contidas abaixo aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural, o masculino incluirão feminino e vice-versa; **(b)** referências a qualquer documento ou outros instrumentosincluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(c)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas; **(d)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Regulamento; **(e)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(f)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento:

ADMINISTRADORA	é a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, 2° andar, CEP: 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

	junho de 2011.
ANBIMA	é a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral de Cotistas	é a Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO, realizada nos termos deste Regulamento.
Ativos	significa os Ativos de Liquidez e os Ativos Alvo, quando considerados em conjunto.
Ativos Alvo	tem o significado atribuído no Artigo 3º, inciso (III) (ii) deste Regulamento.
Ativos Imobiliários	tem o significado atribuído no Artigo 3º, inciso (VI) deste Regulamento.
Ativos de Liquidez	tem o significado atribuído no Artigo 3º, inciso (III) (vi) deste Regulamento.
Balcão B3	é o mercado de balcão da B3.
B3	é a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
BACEN	é o Banco Central do Brasil.
CNPJ	é o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
Código Civil	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

	2002, conforme alterada.
Código de Processo Civil	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
Contrato de Gestão	*é o "Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento"* celebrado entre o GESTOR e o FUNDO, representado por sua ADMINISTRADORA.
Cotas	significa as cotas de emissão do FUNDO, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
Cotistas	significa os titulares de Cotas.
CRI	são certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
CVM	é a Comissão de Valores Mobiliários.
Desenquadramento Passivo Involuntário	significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento, na Instrução CVM 555/14 e na Instrução CVM 472/08 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

	ADMINISTRADORA e do GESTOR, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do FUNDO ou nas condições gerais do mercado de capitais.
Dia Útil	significa qualquer dia, exceto sábados, domingos, ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
Distribuição Parcial	tem o significado atribuído no Artigo 15, § 3º deste Regulamento.
Emissões Autorizadas	significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total adicional de, no máximo, R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme previsto no Artigo 18 deste Regulamento.
FUNDO	é o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA.
FII	significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472/08.

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

GESTOR	é a PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 12.874, de 07 de março de 2.013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Sala 67, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 17.054.901/0001-69, contratada pela ADMINISTRADORA nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472/08.
Instrução CVM 400/03	é a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472/08	é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 476/09	é a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 555/14	é a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
IPCA	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
Lei nº 8.668/93	é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Limite de Concentração	significa o limite de concentração conforme

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

	disposto no Artigo 3º inciso (III) (iii) deste Regulamento.
Maioria Simples	tem o significado atribuído no Artigo 36, § 1º deste Regulamento.
Política de Investimentos	são as práticas de investimento dos recursos do FUNDO observadas pela ADMINISTRADORA e pelo GESTOR, aplicadas aos Ativos, conformedescritas no presente Regulamento.
Política de Voto	tem o significado atribuído no Artigo 12, inciso III deste Regulamento.
Primeira Emissão	tem o significado atribuído no Artigo 15 deste Regulamento.
Primeira Oferta	tem o significado atribuído no Artigo 15 deste Regulamento.
Regulamento	significa este regulamento do FUNDO.
Reserva de Contingência	tem o significado atribuído no Artigo 21 deste Regulamento.
Taxa de Administração, Custódia e Escrituração	tem o significado atribuído no Artigo 27 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	significa o valor que pode ser cobrado do subscritor de Cotas, a critério da ADMINISTRADORA em conjunto com o GESTOR, no

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

ato de subscrição de novas cotas emitidas

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

	pelo FUNDO.
Taxa de Gestão	tem o significado atribuído no Artigo 27 deste Regulamento.
Taxa Total de Administração	tem o significado atribuído no Artigo 27 deste Regulamento.
Valor Mínimo da Oferta	tem o significado atribuído no Artigo 15, § 3º deste Regulamento.
Valor Total da Oferta	tem o significado atribuído no Artigo 15, § 3º deste Regulamento.

DO FUNDO

Art. 1º. O Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA" é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** terá prazo de duração de 7 (sete) anos contados da data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** ("Prazo de Duração"). Caso, até o término do 5º (quinto) ano de duração do **FUNDO**, suas Cotas tenham sido transferidas para o mercado de bolsa e passem a ser admitidas à negociação em referido mercadoadministrado pela B3, o Prazo de Duração poderá ser alterado para indeterminado, mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento. Por outro lado, caso não ocorra a alteração do mercado de negociação das Cotas acima referida até o término do 5º (quinto) ano de duração do **FUNDO** ("Prazo para Migração"), o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o período de desinvestimento de 2 (dois) anos, conforme estudos, análises e estratégias de desinvestimento elaborados pelo **GESTOR**.

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

§ 3º. O **FUNDO** é administrado pela **ADMINISTRADORA**.

§ 4º. O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (https://www.gov.br/cvm/pt-br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** indicado abaixo: https://www.brltrust.com.br.

§ 5º. O **FUNDO** é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades deprevidência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

§ 6º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados no site da CVM, na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.brltrust.com.br.

DO OBJETO

Art. 2º. O objetivo do **FUNDO** é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: **(a)** Ativos Alvo, observado o Limite de Concentração previsto na Política de Investimentos abaixo; e **(b)** Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

§ 1º. Os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** 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 da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º. As aplicações realizadas pelo **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, da instituição prestadora de serviços de custódia, do coordenador líder da oferta de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º acima, os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo a seguinte Política de Investimentos:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos que vier a adquirir e posteriormente alienar;

II. A carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO** será gerida pelo **GESTOR**. O **GESTOR** desempenhará suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação aplicável, incluindo normativos da CVM e as disposições do Código ANBIMA.

III. A gestão da carteira do **FUNDO** caberá exclusivamente ao **GESTOR**, que deverá observar sempre a legislação aplicável, os termos deste Regulamento, a Política de Investimentos do **FUNDO** e o enquadramento da sua carteira, de acordo com os seguintes parâmetros:

(i) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do **FUNDO** deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do BACEN, conforme aplicável;

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

(ii) os Ativos Alvo do **FUNDO** compreendem: **(a)** CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; **b)** Letras Hipotecárias ("LH"); **c)** Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); **d)** Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); **e)** cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); **f)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("CEPAC"); **g)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; e **h)** debêntures, desde que emitidas por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("**Ativos Alvo**").

(iii) no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** deverá estar investido em CRI ("**Limite de Concentração**");

(iv) o Limite de Concentração será verificado pelo **GESTOR** e fiscalizados pela **ADMINISTRADORA** na data de aquisição dos respectivos Ativos Alvo, sendo que no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário o disposto no § 5º abaixo será aplicável;

(v) o **FUNDO** deverá, ainda, respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555/14, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, os referidos limites de aplicação por

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

(vi) As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez (**"Ativos de Liquidez"**):

a) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08;

b) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;

c) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;

d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

(vii) É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**:

a) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

não os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, observado o disposto no item (VI), abaixo;

b) manter posições em mercados derivativos, salvo se para fins de proteção patrimonial, com exposição sempre limitada a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

c) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto na hipótese prevista no § 1º do Artigo 26 deste Regulamento; e

d) realizar operações classificadas como "*day trade*".

(viii) Excepcionalmente, por ocasião de emissão de Cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Ativos de Liquidez; e

(ix) Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **GESTOR** não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, poderá distribuir o saldo de caixa aos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

IV. Competirá ao **GESTOR** decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos;

V. Os Ativos que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Artigo 24 deste Regulamento;

VI. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis (designados "**Ativos Imobiliários**") e

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativosfinanceiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: **a)** renegociaçãode saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou **b)** excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussãodas garantias para o **FUNDO**, sendo certo que a decisão pela manutenção e alienação dos imóveis e direitos reais sobre imóveis nessas circunstâncias caberá exclusivamenteà **ADMINISTRADORA**;

VII. Em cumprimento às normas vigentes, a **ADMINISTRADORA** será sempre a proprietária fiduciária e a responsável de forma exclusiva pela administração dos Ativos Imobiliários que o **FUNDO** excepcionalmente detiver. Em vista de sua expertise, o **GESTOR** atuará na administração direta de tais bens, como parte designada pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do Art. 31 incisos II e III da Instrução CVM 472/08, sem que tal atuação mitigue de qualquer forma a responsabilidade da **ADMINISTRADORA**;

VIII. Em vista da forma excepcional e involuntária pela qual o **FUNDO** pode adquirir os Ativos Imobiliários, tais imóveis poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional.

§ 1º. O **GESTOR** terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir (i) da data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO**; e (ii) da data de cada emissão de novas Cotas, conforme artigo 107, II, da Instrução CVM 555/14, para enquadrar a carteira do**FUNDO** à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo.

§ 2º. Caso, após o término do prazo descrito no parágrafo acima, o **GESTOR** não tenha realizado o enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos descrita neste Capítulo, o **GESTOR** deverá comunicar a **ADMINISTRADORA** para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a matéria, podendo, inclusive, determinar a amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos.

§ 3º. Observados os requisitos dispostos na presente Política de Investimentos, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à naturezados

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

§ 4º. Conforme previsto no inciso VI do Artigo 3º acima, a carteira do **FUNDO** poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

§ 5º. Na hipótese de o **FUNDO** passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do **FUNDO** poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do **FUNDO**. Nessas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR**, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do **FUNDO**, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

§ 6º. A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no **FUNDO** no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472/08.

Art. 4º. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** poderão, conforme aplicável, sem a prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, 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**;

(ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, para quaisquer terceiros; e

(iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

§ 1º. Os atos facultados ao **GESTOR** nos termos dos itens (ii) e (iii) do caput estão restritos a valores mobiliários e não se aplicam aos imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis, cujas deliberações cabem de forma exclusiva à **ADMINISTRADORA**.

§ 2º. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo **GESTOR**, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

Art. 5º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da Instituição Custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores. No entanto, caso a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** não concordem com a precificação baseada no manual de precificação da Instituição Custodiante, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR**, em conjunto com a Instituição Custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

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

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

Art. 6º. Os recursos das emissões de Cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

Art. 7º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas Cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 18 deste Regulamento.

§ único. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos documentos da Oferta, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Art. 8º. Os resgates de recursos mantidos em Ativos de Liquidez, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados:

a) pagamento de Taxa Total de Administração, compreendendo a Taxa de Administração, Custódia e Escrituração e a Taxa de Gestão, bem como da Taxa de Performance;

b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e

c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Ativos de Liquidez e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste Artigo, a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** poderão, excepcionalmente **a)** alienar Ativos Alvo, ou **b)** promover a emissão de Cotas,

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

na forma prevista no Artigo 18 deste Regulamento, para fazer frente àsdespesas indicadas nos itens “a)” e “b)” do Artigo 8º acima.

Art. 9º. O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§ 1º. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. A **ADMINISTRADORA**, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas no inciso VI do Artigo 3º; e

IV. Formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 4º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 5º. A **ADMINISTRADORA** poderá contratar formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 11. A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 47 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo 11 deverão ser pagos com parcela da Taxa Total de Administração devida à **ADMINISTRADORA**, observado o quanto disposto no § 2º do Artigo 47 deste Regulamento.

Art. 12. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão, caberá ao **GESTOR**:

I. negociar, adquirir e alienar os Ativos Alvo, em nome do **FUNDO**, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o Contrato de Gestão, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito;

II. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

estratégia de diversificação e limites;

III. acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo **FUNDO** podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelos **FUNDOS**, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: http://www.vbirealestate.com/site/arquivos/geral/VBI%20REAL%20ESTATE_%20POLITICA%20DE%20VOTOS(2).pdf (**"Política de Voto"**);

IV. exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;

V. fornecer à **ADMINISTRADORA**, sempre que justificadamente solicitado pela **ADMINISTRADORA**, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo **FUNDO**;

VI. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTOR** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**;

VII. enviar à **ADMINISTRADORA** proposta para novas emissões de Cotas; e

VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

§ 1º. O **GESTOR**, observadas as limitações legais e regulatórias, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**,

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui o **GESTOR** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas. A responsabilidade pela administração dos Ativos Imobiliários caberá sempre e de forma exclusiva à **ADMINISTRADORA**, mesmo quando o **GESTOR** prestar os serviços referidos nos incisos II e III do Art. 31 da Instrução CVM 472/08.

§ 2º. É vedado à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA** e/ou ao **GESTOR**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 13. Poderão constar do patrimônio do **FUNDO** os Ativos Alvo, os Ativos de Liquidez e os ativos mencionados no Inciso VI do Artigo 3º deste Regulamento.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão, o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das Cotas.

DAS COTAS

Art. 14. As Cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamentecredenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas ea qualidade de condômino do **FUNDO** e, adicionalmente, com relação às Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3, será expedido extrato em nome do Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

§ 2º. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

FUNDO.

§ 3º. Não há limite máximo para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas, observada a disposição do inciso I do Artigo 17 deste Regulamento.

§ 4º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do art. 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 5º. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente. A **ADMINISTRADORA**, após recomendação do **GESTOR**, fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas são admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observadas as disposições contidas nos Artigos 1º, **§ 1º** e 17, inciso II, item (iii) deste Regulamento.

§ 6º As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; (ii) para negociação no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

§ 7º. O titular de Cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15. A primeira emissão de Cotas será realizada por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400/03, sob o regime de melhores esforços de colocação (**"Primeira Emissão"** e **"Primeira Oferta"**).

§ 1º. As Cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão inteiramente integralizadas em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

§ 2º. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 14 da Instrução CVM 400/03, a quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 7.000.000 (sete milhões) de Cotas (**"Cotas Adicionais"**), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, em comum acordo com o(s) distribuidor(es), que poderão ser emitidas pelo **FUNDO** nos termos dos documentos da oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

§ 3º. Serão emitidas, inicialmente, 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas da Primeira Emissão em classe e série única, no valor de R$ 10,00 (dez reais) por Cota, perfazendo o montante total inicial de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (**"Valor Total da Oferta"**), sem considerar as Cotas Adicionais. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da Primeira Emissão, ou seja, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (**"Valor Mínimo da Oferta"**). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da Primeira Emissão

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

remanescentes não subscritas deverão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

§ 4º. Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a **ADMINISTRADORA** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos com as aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO** no período. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre os Ativos de Liquidez, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16. As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral deCotistas ou em ato da **ADMINISTRADORA**, conforme mencionado no Artigo 18 deste Regulamento, e no documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

§ 1º. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que conterá todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

§ 2º. A integralização das Cotas deverá ser feita à vista, no ato de sua subscrição, ou mediante chamada de capital da **ADMINISTRADORA** em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do **FUNDO**, conforme previsto em cada documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável. No ato da integralização, o Cotista receberá o respectivo comprovante, autenticado pela Instituição Custodiante.

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

§ 3º. As importâncias recebidas na integralização de Cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO**, sendo obrigatória sua imediata aplicação em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**.

§ 4º. Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à Política de Investimento do **FUNDO**; e

II. Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**.

§ 5º. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

Art. 17. Para fins de subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo Cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

requisitos:

(i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;

(ii) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

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

§ 1º. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 18. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Artigo 15 deste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** poderá, após ouvidas as recomendações do **GESTOR**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), para atender à Política de Investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (**"Emissões Autorizadas"**). A decisão relativa à eventual Emissão Autorizada de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA**, por meio de publicação de fato relevante. O fato relevante 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, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da Emissão Autorizada;

II. Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido a quem for Cotista do **FUNDO** na data de corte estabelecida quando da aprovação da oferta epara exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, não inferior a 10 (dez) Dias Úteis na hipótese de as Cotas serem depositadas para negociação no mercado de bolsa;

III. Os procedimentos para exercício do direito de preferência e do direito de

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

subscrição das sobras do direito de preferência, conforme aplicável, serão realizados exclusivamente via instituição escrituradora, sem intermédio da B3, na hipótese de as Cotas estarem depositadas para negociação no Balcão B3, sendo permitido o exercício junto à B3 se as Cotas passarem a ser depositadas para negociação no mercado de bolsa;

IV. Nas Emissões Autorizadas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

V. As Cotas objeto da Emissão Autorizada assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

VI. Caso a Emissão Autorizada seja ofertada por meio de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas no prazo máximo de6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Emissão Autorizada serão integralmente restituídos aos subscritores das Cotas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelo **FUNDO** no período;

VII. É permitido à **ADMINISTRADORA**, inclusive por recomendação do **GESTOR**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Emissão Autorizada, findo o prazo de distribuição;

VIII. Nas emissões de Cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas apenas será admitida após a sua total integralização. Em tais emissões, caso o Cotista deixe de cumprir as condiçõesde integralização constantes do documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de subscrição.

IX. Constituído em mora o Cotista que não integralizar as Cotas subscritas, poderá,

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável 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 reverterá ao **FUNDO**;

X. 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 a **ADMINISTRADORA** autorizada a prosseguir na execução do valor devido;

XI. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 19. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do **FUNDO**. A cada emissão, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com o **GESTOR**, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas, conforme estabelecido no suplemento de cada emissão.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o **§** 1º do artigo 33 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junhoe 31 de

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10(dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **GESTOR**.

§ 2º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º. Farão jus aos rendimentos de que trata o **§** 1º os titulares de Cotas do **FUNDO** no fechamento do Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

§ 4º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo, (ii) de eventuais rendimentos oriundos de Ativos de Liquidez, deduzida a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelosrecursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 5º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado,de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Art. 21. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (**"Reserva de Contingência"**). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 3% (três por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do **§** 1º acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 22. Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**), responsabilizando-se pela seleção dos bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Na hipótese de, excepcionalmente, tornar-se titular de bens imóveis, conforme inciso VI do Art. 3º deste Regulamento, providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; c) a documentação relativa, caso aplicável, aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações eao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, do representante de

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados conformeArtigo 10, § 3º e Artigo 11 deste Regulamento, incluindo o **GESTOR**;

IV. observadas as competências do **GESTOR**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

VIII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

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

X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**;

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

XII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XVI. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;

XVII. Deliberar sobre as Emissões Autorizadas, nos termos do artigo 18 deste Regulamento; e

XVIII. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do **FUNDO**.

Art. 23. O **FUNDO** não participará, obrigatoriamente, das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **GESTOR** acompanhará, na medida em que o **FUNDO** for convocado, todas as pautas das assembleias gerais. Caso o **GESTOR** considere, em função da Política de Investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

§ 2º. O GESTOR deste FUNDO adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do gestor em assembleias de detentores de ativos que confiram aos seus titulares direito de voto.

Art. 24. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** ou o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** e os representantes de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Não obstante o previsto no caput deste artigo em relação à necessidade de aprovação específica para as situações de conflito de interesses, a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** terão a prerrogativa de submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a realização de operações tendo por objeto Ativos Alvo administrados pela **ADMINISTRADORA** e/ou geridos pelo **GESTOR**, desde que observados critérios objetivos de elegibilidade a serem aprovados na referida assembleia, bem como as orientações regulamentares aplicáveis.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**;

II. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver; e

III. As demais hipóteses previstas no § 1º do Art. 34 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

I. A sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado, caso contratado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou do consultor especializado, caso contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou do consultor especializado, caso contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

§ 4º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** ou ao consultor especializado, caso contratado.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 25. A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

§ 3º. Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 26. É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente;
II. Conceder, ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
VII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou o consultorespecializado; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do § 1º do artigo 24 e do artigo 36 deste Regulamento;
VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, bem como nas hipóteses previstas no Artigo 3º, IX, deste Regulamento;
IX. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
X. 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

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

autorização;

XI. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 2º. É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante operações de compra ou venda de Cotas.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 27. A "Taxa Total de Administração" será composta pelo **(i)** valor equivalente a taxa devida à **ADMINISTRADORA**, conforme Artigo 28 (**"Taxa de Administração, Custódia e Escrituração"**), acrescida **(ii)** do valor equivalente à taxa de gestão devida ao **GESTOR** (**"Taxa de Gestão"**), calculada conforme Artigo 29.

§ 1º. A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

§ 2º. A Taxa de Gestão será paga diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, nos termos do

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

§ 2º do art. 47 da Instrução CVM 472/08.

§ 3º. Em vista do disposto nos Artigos 27 a 29 deste Regulamento, a Taxa Total de Administração será equivalente a 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

§ 4º Conforme determina o Parágrafo 1º, inciso I do Art. 36 da Instrução CVM 472/08, caso as Cotas do **FUNDO** passem a integrar índice de mercado com as características ali indicadas, a Taxa Total de Administração do **FUNDO** incidirá sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das suas cotas no mês anterior ao do respectivo pagamento.

§ 5º Nos termos do Parágrafo 4º, Art. 36 da Instrução CVM 472/08, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar que a Taxa Total de Administração do **FUNDO** continuará sendo cobrada com base do patrimônio líquido **FUNDO**, mesmo na hipótese de as Cotas passarem a integrar o índice mercado supra referido.

Art. 28. A **ADMINISTRADORA** receberá, pelos serviços prestados ao **FUNDO**, uma Taxa de Administração, Custódia e Escrituração equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO**, tomando-se por base o valor do Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, sendo devida sempre a quantia mínima de R$ 12.000,00 (doze mil reais) mensais, corrigida anualmente pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente.

Art.29. O **GESTOR** receberá, pelos serviços prestados ao **FUNDO**, uma Taxa de Gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

§ 1º Além da Taxa de Gestão devida nos termos do caput e do § 2º do Art. 27, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance, que corresponderá a 20% (vinte por cento) dos resultados do **FUNDO** que superarem 100% da remuneração auferida pelas Cédulas de Depósito Interbancário – CDI no período compreendido entre a primeira integralização de Cotas (inclusive) e a data de amortização total ou liquidação do **FUNDO**, o que primeiro ocorrer (**"Taxa de Performance"** e **"Período Total de Apuração"**).

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

§ 2º O **GESTOR** fará jus a antecipações da Taxa de Performance, que serão calculadas mensalmente e pagas anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao encerramento do exercício social do Fundo (sendo o período do exercício social do Fundo nos termos deste Regulamento denominado "**Período Parcial de Apuração**").

§ 3º A Taxa de Performance e suas antecipações serão deduzidas do valor a ser distribuído aos Cotistas, de forma que o Cotista fará jus apenas à diferença entre a distribuição originalmente programada e a respectiva Taxa de Performance, calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0{,}2 \times (CP_{Ajustada} - CB_{Corrigida}),$$

Onde

TP = Taxa de Performance por Cota

$CB_{Corrigida}$ = a maior entre (i) a cota base atualizada pela variação do CDI desde a sua integralização até cada data de apuração e (ii) a cota base atualizada por uma taxa de 7% (sete por cento) ao ano *pro rata die* desde a sua integralização até cada data de apuração

CP = valor patrimonial da cota do **FUNDO**;

$CP_{Ajustada}$ = valor patrimonial da cota do **FUNDO** somado a todos os rendimentos e amortizações distribuídos atualizados da data do seu pagamento até a data de apuração da Taxa de Performance pelo maior valor entre (i) a variação do CDI ou (ii) 7% (sete por cento) ao ano *pro rata die*

§ 4º Caso durante um Período Parcial de Apuração haja a emissão de novas cotas, a Taxa de Performance daquele período será calculada de forma segregada para cada nova emissão realizada. Excepcionalmente, o primeiro período de apuração da Taxa de Performance referente às Cotas da nova emissão terá início na data de integralização das novas Cotas (inclusive) e será encerrado juntamente com o Período Parcial de Apuração

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

da Taxa de Performance referente às demais Cotas do **FUNDO**.

§ 5º Caso a variação do CDI no respectivo período de apuração seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre $CP_{Ajustada}$ e CB.

§ 6º Caso, em qualquer das datas de apuração, a $CB_{Corrigida}$ for igual ou maior do que $CP_{Ajustada}$, o **GESTOR** não fará jus à respectiva antecipação da Taxa de Performance.

§ 7º Se em qualquer período de apuração ficar constatado que o **GESTOR** já recebeu, por meio de antecipações, valor superior ao valor total efetivamente devido naquela data de apuração, o **GESTOR** ficará obrigado a ressarcir o montante excedente para o **FUNDO**. O valor do ressarcimento será dividido em 12 (doze) parcelas, cujo valor individual será compensado mensalmente com o valor da Taxa de Gestão. Se o valor do ressarcimento for superior ao valor anual da Taxa de Gestão, o excedente serápago na data de amortização total ou liquidação do **FUNDO**, o que primeiro ocorrer.

§ 8º As antecipações da Taxa de Performance e os eventuais ressarcimentos previstos acima têm caráter provisório, uma vez que a Taxa de Performance efetiva somente poderá ser determinada na data de amortização total ou liquidação do **FUNDO**, ocasião em que será feito o acerto de contas definitivo entre o **FUNDO** e o **GESTOR**.

Art. 30. No caso de destituição e/ou renúncia da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 31. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou o novo gestor, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

II. No caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o **§ 1º**, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º. Em caso de substituição da **ADMINISTRADORA**, caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedidaa averbação referida no **§ 1º**, inciso II. Em caso de substituição do **GESTOR**, caberá à **ADMINISTRADORA** praticar todos os atos necessários à gestão regular do **FUNDO**, até

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

ser precedida a nomeação de novo gestor.

§ 5º. Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotista deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituiçãoou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 32. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ único. Caso o **GESTOR** renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a **ADMINISTRADORA** assumirá a gestão do patrimônio do

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

FUNDO após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade de a **ADMINISTRADORA** renunciar à administração do **FUNDO**. Durante o período referido acima, o **GESTOR** deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do **FUNDO**, cooperando na transição de sua posição.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 33. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
II. Alteração do Regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 3º deste Regulamento, ressalvado pelo disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472/08;
III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de sua substituta;
IV. Destituição ou substituição do **GESTOR** e escolha de seu respectivo substituto;
V. Emissão de novas Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas;
VI. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
VII. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
VIII. Definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
X. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
XI. Alteração do prazo do **FUNDO**;
XII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
XIII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**; e
XIV. Alteração da Taxa de Performance.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral de Cotistas referida no **§ 1º** somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração:

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

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

III – envolver redução da Taxa Total de Administração ou da Taxa de Performance.

§ 5º. As alterações referidas nos incisos I e II do **§ 4º** acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso III do **§ 4º** acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Art. 34. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 42 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do seu representante será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 35. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, e disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

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

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 36. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

Assembleia Geral de Cotistas ("**Maioria Simples**"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, IX, XII e XIII do artigo 33 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes que representem:

(i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este Artigo 36, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à**ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

Art. 37. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do Artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

Art. 38. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 39. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no **§** 1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 40. Além de observar os quóruns previstos no Artigo 36 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia da **ADMINISTRADORA**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislaçãoem vigor.

§ único. No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá à **ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias, inclusive no âmbito judicial, se for o caso, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 41. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias e prazo mínimo de 15 (quinze) dias no caso de assembleias gerais extraordinárias, desde

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

que observadas as formalidades previstasnos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

I. Sua **ADMINISTRADORA** ou seu **GESTOR**;

II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;

III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III. todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 42. O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do **§** 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dosempreendimentos ou

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;
II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar,de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, afé 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.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 43. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –,transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** 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 de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º. O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44. O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 45. O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 46. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO.**

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 47. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

I. Taxa Total de Administração e Taxa de Performance;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II e III do artigo 10, §3º deste Regulamento;

IX. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;

X. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

XI. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XVI. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVII. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pela **ADMINISTRADORA** nos termos deste Regulamento serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

§ 3º. Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o artigo 47, parágrafo 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 48. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 49. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 50. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 51. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções do **GESTOR**.

§ 1º. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pela **ADMINISTRADORA**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 52. Na hipótese de o **FUNDO** passar a ter prazo de duração indeterminado, sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, nos termos do Artigo 33 deste Regulamento.

§ único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555/14.

Art. 53. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que a eventual entrega de bens e direitos aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número de Cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos no **§ 1º** acima, a **ADMINISTRADORA** deverá promover, às expensas do **FUNDO**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

§ 3º. Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de liquidação ou fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um veículo específico ou de condomínio, em que a participação de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o número total de Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido veículo ou condomínio, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste Artigo, serão observados, ainda, os seguintes procedimentos:

(i) a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os Cotistas elejam um administrador para o referido veículo ou condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando o

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

percentual de participação no veículo ou a fração ideal no condomínio a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os Cotistas até a constituição do veículo ou do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal patrimônio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento imobiliário, mas sim às regras pertinentes à nova estrutura adotada;

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador da nova estrutura no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização de Cotas subscritas; e

(iii) a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador eleito pelos Cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do artigo 334 do Código Civil.

Art. 54. Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

§ único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 55. Após a transferência da propriedade fiduciária dos Ativos do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

RISCOS

Art. 56. O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR** em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de Cotas do **FUNDO**, quando divulgado, e no informe anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Portanto, não poderão a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** e quaisquer outros prestadores de serviços do **FUNDO**, em qualquer hipótese, serem responsabilizadaspor qualquer depreciação dos ativos da carteira do **FUNDO** ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições

Docusign Envelope ID: 2609196B-B6E3-45FE-82D2-301C60F7EDB4

aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do **FUNDO**. Ainda que a **ADMINSITRADORA** e o **GESTOR** mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e para o Cotista.

Art. 57. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Art. 58. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do **FUNDO**.

DO FORO

Art. 59. Fica eleito o foro da capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 06 de dezembro de 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DA 3ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA

CNPJ Nº 45.338.646/0001-11

Por este instrumento particular ("Instrumento"), **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme ato declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, por meio do Instrumento Particular de Constituição, datado de 04 de fevereiro de 2022, cuja versão vigente do regulamento é datada de 02 de junho de 2023 ("Regulamento"), inscrito no CNPJ sob o nº 45.338.646/0001-11 ("Fundo"),

CONSIDERANDO QUE:

1. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08");

2. Nos termos do Artigo 18 do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do gestor do Fundo, a deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e

Resolve o Administrador, por este ato:

1. Aprovar a realização da distribuição primária das cotas da 3ª emissão do Fundo ("3ª Emissão"), emitidas sob a forma nominativa e escritural, de uma única classe e em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160/22"), da Instrução CVM 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

a) Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definido), no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8PJ6Q-HWR37-SMPE3-EZTNX.

relação às Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), caso emitidas, nos termos da Resolução CVM 160/22, da Instrução CVM 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

b) Montante Inicial da Oferta: O valor total da 3ª Emissão será de, inicialmente, R$ 300.000.008,24 (trezentos milhões, oito reais e vinte e quatro centavos), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), representado por inicialmente 31.380.754 (trinta e uma milhões, trezentas e oitenta mil, setecentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas ("Montante Inicial da Oferta"), montante e quantidade estes que poderão ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definida) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

c) Preço de Emissão: O preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 9,56 (nove reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota, não havendo cobrança de taxa de distribuição primária das cotas sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("Preço de Emissão"). Referido Preço de Emissão é definido com base no valor patrimonial das Cotas em dezembro de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, conforme previsto no artigo 18, inciso I, item (i) do Regulamento. O Preço de Emissão já considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), que será utilizado pelo Fundo para o pagamento dos custos e despesas da Oferta.

d) Custo Unitário de Distribuição: O custo unitário de distribuição será de R$ 0,40 (quarenta centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta. No âmbito da Oferta não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

e) Quantidade de Novas Cotas: Serão emitidas, inicialmente, 31.380.754 (trinta e uma milhões, trezentas e oitenta mil e setecentas e cinquenta e quatro) novas cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

f) Novas Cotas do Lote Adicional: Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160/22, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a um montante de até R$ 74.999.997,28 (setecentos e setenta e quatro reais, novecentos e noventa e nove mil, noventos e noventa e sete reais e vinte e oito centavos), correspondentes a até 39.225.942 (trinta e nove milhões, duzentas e vinte e cinco mil, novecentas e quarenta e duas) Novas Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas ("Lote Adicional") inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 3ª Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8PJ6Q-HWR37-SMPE3-EZTNX.

ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Novas Cotas".

g) Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160/22, 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 subscritas e integralizadas, no mínimo, 3.138.076 (três milhões, cento e trinta e oito mil e setenta e seis) Novas Cotas, equivalente ao montante de R$ 30.000.006,56 (trinta milhões, seis reais e cinquenta e seis centavos) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

h) Investimento Mínimo por Investidor: O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta será de 105 (cento e cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 1.003,80 (mil e três reais e oitenta centavos) por Investidor, considerando o Preço de Emissão ("Investimento Mínimo por Investidor"). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

i) Direito de Preferência: Será conferido o direito de preferência aos cotistas detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo ("Direito de Preferência"), na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição das Novas Cotas equivalente a 1,71423419328 ("Fator de Proporção para Subscrição de Cotas"), a ser definido nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Os cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Preferência, seja aos demais cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, uma vez que ainda não é operacionalmente viável de acordo com os procedimentos do mercado de Balcão B3 (conforme adiante definido), no qual as cotas estão depositadas, bem como os procedimentos do Escriturador. Os procedimentos para exercício do Direito de Preferência serão realizados junto ao ao Coordenador Líder, sendo certo que os cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto ao Coordenador Líder.

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 e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência ("Período de Exercício do Direito de Preferência") junto ao Coordenador Líder, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) ou, caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não seja

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8PJ6Q-HWR37-SMPE3-EZTNX.

encerrada, em comum acordo entre o Coordenador Líder e a Gestor, será divulgado, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) da Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) da CVM; e (e) da B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

j) Início do Período de Exercício do Direito de Preferência: 31 de janeiro de 2025.

k) Direito de Subscrição de Sobras: Não será conferido aos cotistas do Fundo o direito de subscrição de sobras.

l) Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas: As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

m) Forma de Subscrição e Integralização: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, observado o disposto no artigo 48 e parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160/22, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação"). As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta, junto ao Coordenador Líder, pelo Preço de Subscrição.

n) Público Alvo: A Oferta será destinada a investidores em geral ("Investidores"), observada a possibilidade de segregação da Oferta entre investidores institucionais e investidores institucionais, conforme venha a ser definido nos termos dos documentos da Oferta.

o) Registro da Oferta: A Oferta será objeto de registro automático junto à CVM, nos termos do inciso VII do artigo 26 da Resolução CVM 160/22.

p) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8PJ6Q-HWR37-SMPE3-EZTNX.

emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos (conforme definido no Regulamento), conforme a política de investimento definida no Regulamento.

q) Direitos e Prerrogativas: As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo.

r) Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

São Paulo, 24 de janeiro de 2025.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8PJ6Q-HWR37-SMPE3-EZTNX.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 8PJ6Q-HWR37-SMPE3-EZTNX

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Francine de Castro Balbina Leite (CPF 346.301.158-11)

Carolina Viana (CPF 370.068.488-65)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8PJ6Q-HWR37-SMPE3-EZTNX

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8PJ6Q-HWR37-SMPE3-EZTNX.

Docusign Envelope ID: AA2B179D-5618-454F-88A2-4CAB092DA15D

ATO DO ADMINISTRADOR PARA RERRATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DA 3ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA

CNPJ Nº 45.338.646/0001-11

Por este instrumento particular ("Instrumento"), **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** com sede Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05.410-002, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme ato declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, por meio do Instrumento Particular de Constituição, datado de 04 de fevereiro de 2022, cuja versão vigente do regulamento é datada de 02 de junho de 2023 ("Regulamento"), inscrito no CNPJ sob o nº 45.338.646/0001-11 ("Fundo"),

CONSIDERANDO QUE:

1. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08");

2. Nos termos do Artigo 18 do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do gestor do Fundo, a deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais);

3. O Administrador aprovou as condições da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e "Terceira Emissão", respectivamente) nos termos do ato particular realizado em 24 de janeiro de 2025 ("Ato de Aprovação"); e

4. Até a presente data não houve a subscrição de cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo o Administrador o único e exclusivo responsável pela deliberação e aprovação de eventuais alterações no regulamento do Fundo ("Regulamento") e na Oferta.

Resolve o Administrador, por este ato:

1. **Retificar** os itens "c" e "g" do Ato de Aprovação da Oferta, de forma a (i) ajustar a redação do preço de emissão e (ii) alterar o valor do montante mínimo, que passará a ser de R$ 15.000.003,28 (quinze milhões, três

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: AA2B179D-5618-454F-88A2-4CAB092DA15D

reais e vinte e oito centavos), correspondendo a 1.569.038 (um milhão, quinhentas e sessenta e nove mil e trinta e oito) de Novas Cotas, conforme as novas redações abaixo.

> "c) *Preço de Emissão: O preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 9,56 (nove reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota, não havendo cobrança de taxa de distribuição primária das cotas ("Preço de Emissão"). Referido Preço de Emissão é definido com base no valor patrimonial das Cotas em dezembro de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, conforme previsto no artigo 18, inciso I, item (i) do Regulamento. O Preço de Emissão já considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), que será utilizado pelo Fundo para o pagamento dos custos e despesas da Oferta.*
>
> *[...]*
>
> *g) Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160/22, 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 subscritas e integralizadas, no mínimo, 1.569.038 (um milhão, quinhentas e sessenta e nove mil e trinta e oito) Novas Cotas, equivalente ao montante de R$ 15.000.003,28 (quinze milhões, três reais e vinte e oito centavos) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.*"

2. **Ratificar** todos os demais termos e condições previstos no Ato de Aprovação que não foram alterados por meio deste instrumento, nos termos do Anexo I ao presente ato.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2025.

DocuSigned by
Ana Carolina Ferraccu Coutinho Moura
Signed By: ANA CAROLINA FERRACCIU COUTINHO MOURA
CPF: 08265302705
Signing Time: 24/02/2025 | 08:29:38 PST
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Issuer: AC OAB G3
ICP Brasil
EA8F4B7E386AA5...

DocuSigned by
Mario Seganti Athayde Junior
Assinado por: MARIO SEGANTI ATHAYDE JUNIOR:10466375840
CPF: 10466375840
Data/Hora da Assinatura: 24/02/2025 | 06:56:38 PST
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
ICP Brasil
741FA942112D42E...

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: AA2B179D-5618-454F-88A2-4CAB092DA15D

ANEXO I DO ATO DO ADMINISTRADOR PARA RERRATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DA 3ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA

CONDIÇÕES DA OFERTA

a) Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definido), no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), caso emitidas, nos termos da Resolução CVM 160/22, da Instrução CVM 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

b) Montante Inicial da Oferta: O valor total da 3ª Emissão será de, inicialmente, R$ 300.000.008,24 (trezentos milhões, oito reais e vinte e quatro centavos), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), representado por inicialmente 31.380.754 (trinta e uma milhões, trezentas e oitenta mil, setecentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas ("Montante Inicial da Oferta"), montante e quantidade estes que poderão ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definida) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

c) Preço de Emissão: O preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 9,56 (nove reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota, não havendo cobrança de taxa de distribuição primária das cotas ("Preço de Emissão"). Referido Preço de Emissão é definido com base no valor patrimonial das Cotas em dezembro de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, conforme previsto no artigo 18, inciso I, item (i) do Regulamento. O Preço de Emissão já considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), que será utilizado pelo Fundo para o pagamento dos custos e despesas da Oferta.

d) Custo Unitário de Distribuição: O custo unitário de distribuição será de R$ 0,40 (quarenta centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta. No âmbito da Oferta não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

e) Quantidade de Novas Cotas: Serão emitidas, inicialmente, 31.380.754 (trinta e uma milhões, trezentas e oitenta mil e setecentas e cinquenta e quatro) novas cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional

Docusign Envelope ID: AA2B179D-5618-454F-88A2-4CAB092DA15D

(conforme abaixo definido) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

f) Novas Cotas do Lote Adicional: Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160/22, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a um montante de até R$ 74.999.997,28 (setecentos e setenta e quatro reais, novecentos e noventa e nove mil, noventos e noventa e sete reais e vinte e oito centavos), correspondentes a até 39.225.942 (trinta e nove milhões, duzentas e vinte e cinco mil, novecentas e quarenta e duas) Novas Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas ("Lote Adicional") inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 3ª Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Novas Cotas".

g) Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160/22, 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 subscritas e integralizadas, no mínimo, 1.569.038 (um milhão, quinhentas e sessenta e nove mil e trinta e oito) Novas Cotas, equivalente ao montante de R$ 15.000.003,28 (quinze milhões, três reais e vinte e oito centavos) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

h) Investimento Mínimo por Investidor: O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta será de 105 (cento e cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 1.003,80 (mil e três reais e oitenta centavos) por Investidor, considerando o Preço de Emissão ("Investimento Mínimo por Investidor"). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

i) Direito de Preferência: Será conferido o direito de preferência aos cotistas detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo ("Direito de Preferência"), na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição das Novas Cotas equivalente a 1,71423419328 ("Fator de Proporção para Subscrição de Cotas"), a ser definido nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Os cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Preferência, seja aos demais cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, uma vez que ainda não é operacionalmente viável de acordo com os procedimentos do mercado de Balcão B3 (conforme adiante definido), no qual as cotas estão depositadas, bem como os procedimentos do Escriturador. Os procedimentos para exercício do Direito de Preferência serão realizados junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder, sendo certo que os cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: AA2B179D-5618-454F-88A2-4CAB092DA15D

ao Coordenador Líder.

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 e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência ("Período de Exercício do Direito de Preferência") junto ao Coordenador Líder, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) ou, caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não seja encerrada, em comum acordo entre o Coordenador Líder e a Gestor, será divulgado, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) da Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) da CVM; e (e) da B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

j) Início do Período de Exercício do Direito de Preferência: 31 de janeiro de 2025.

k) Direito de Subscrição de Sobras: Não será conferido aos cotistas do Fundo o direito de subscrição de sobras.

l) Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas: As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

m) Forma de Subscrição e Integralização: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, observado o disposto no artigo 48 e parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160/22, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: AA2B179D-5618-454F-88A2-4CAB092DA15D

Colocação"). As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta, junto ao Coordenador Líder, pelo Preço de Subscrição.

n) Público Alvo: A Oferta será destinada a investidores em geral ("Investidores"), observada a possibilidade de segregação da Oferta entre investidores institucionais e investidores institucionais, conforme venha a ser definido nos termos dos documentos da Oferta.

o) Registro da Oferta: A Oferta será objeto de registro automático junto à CVM, nos termos do inciso VII do artigo 26 da Resolução CVM 160/22.

p) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos (conforme definido no Regulamento), conforme a política de investimento definida no Regulamento.

q) Direitos e Prerrogativas: As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo.

r) Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]



ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253

ESTUDO DE VIABILIDADE DA 3ª EMISSÃO DE COTAS DO FII VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA

Este Estudo de Viabilidade ("Estudo") foi elaborado em fevereiro de 2024 pela Pátria VBI Securities Ltda. ("Pátria"; ou "Gestor"), gestora do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica ("FII" ou "Fundo" ou "VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA").

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier adquirir, e/ou ganho de capital, nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras").

As cotas do Fundo serão negociadas em ambiente Cetip, pois espera-se que o valor das Cotas não tenha a mesma frequência de volatilidade daquelas que ocorrem em ambiente de bolsa.

O presente estudo foi elaborado com base em dados históricos econômico-financeiros, bem como do mercado imobiliário conforme detalhado neste Estudo. As informações levam em consideração os dados e expectativas futuras de mercado e ponderações do próprio Gestor. Estas estimativas estão sujeitas a erros e variações. Desta forma, o Estudo não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. O Pátria não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias pautadas em expectativas e projeções que possam afetar a rentabilidade dos ativos aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo 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.

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros constantes da seção "Fatores de Risco" do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Cotas da Terceira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica*" ("Prospecto"), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

INTRODUÇÃO

O Fundo é um veículo gerido pelo Pátria, através do seu time de gestão de investimentos focado no segmento de crédito estruturado, para realizar investimentos em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e demais Ativos Alvo (conforme definido no regulamento do Fundo), por meio de aquisição desses instrumentos para recebimento de juros, correções inflacionárias e principal, além de dividendos e rendimentos de participações em projetos imobiliários.

A análise de rentabilidade será suportada pela análise de taxa interna de retorno e *yield* esperada para o cotista do Fundo que adquirir cotas ao valor base desta emissão. **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**.

Os recursos captados com a 3ª emissão de cotas do Fundo serão destinados para aquisição de ativos com base na estratégia do Fundo em compor um portfólio diversificado e focado em proteção de capital, condizente com a Política de Investimento (conforme definida no regulamento do Fundo) do Fundo. A visão de longo prazo do ponto de vista do Gestor pode ser resumida conforme abaixo.

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253



Figura 1 - Sumário Executivo

SOBRE O GESTOR

Após a aquisição da VBI e da área de fundos imobiliários do CSHG, o Grupo Patria se tornou a terceira maior gestora do mercado brasileiro de FIIs no Ranking Anbima por volume somando R$ 23 bilhões de ativos sob gestão, liderados pelo Rodrigo Abbud, sócio fundador da VBI e agora sócio do Patria, além de um time de profissionais dedicados que acumulam em média mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário com atuação e produtos em diversos segmentos do mercado.



Figura 2 – Performance acumulado FIIs Pátria Real Estate

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253

PROCESSO DE INVESTIMENTO

Para a avaliação e realização dos investimentos do Fundo, a área de crédito imobiliário estruturado mantém o foco e disciplina em cinco etapas declaradas e contam com a sinergia de todas as outras estruturas existentes na casa. O quadro abaixo apresenta o descritivo das etapas do processo de investimento que o Gestor busca adotar:

ORIGINAÇÃO	• Capacidade de originação do time refletida em aproximadamente R$ 5,2 bi em operações estruturadas; • Suporte de análise fundamentalista das outras 5 verticais de negócios imobiliários do Pátria (escritórios, logístico, residencial, varejo, *student housing*).
PRÉ-ANÁLISE	• Apresentação inicial do investimento: definição do conceito, modelo de viabilidade e análise de crédito; • Visita *in-loco* para análise do imóvel e localização; • Análise de indicadores macro e microeconômicos que possam impactar a operação; • Elaboração do memorando de investimento com detalhamento da operação e estrutura de garantias para apresentação ao Comitê de Investimento
APROVAÇÃO	• Aprovação da Operação no Comitê de Investimentos; • Estruturação da operação: exigência de garantias que suportem a dívida, tais como alienação fiduciária, cessão de recebíveis, aval, *cash collateral*, seguros, fundo de reserva, entre outros.
AQUISIÇÃO	• *Due diligence*; • Relatório de consultor externo; • *Legal Opinion;* • Revisão detalhada dos documentos da operação; • Confirmação da operação; • Comitê de Investimento
MONITORAMENTO	• Reunião mensal de acompanhamento das operações para o Comitê Executivo; • Acompanhamento mensal dos recebimentos, índice de cobertura, razão de garantia, inadimplência e demais indicadores imobiliários como ocupação e performance de vendas; • Acompanhamentos dos covenants das operações; • Acompanhamento mensal de dados do mercado que podem impactar a operação.

Seguindo o processo de investimentos, o time de crédito imobiliários estruturado do Pátria conseguiu alocar rapidamente R$ 1,5 bilhão levantados nas ofertas do FII do segmento de crédito atingindo ao menos 80% do patrimônio líquido alocado em até 3 meses.

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253

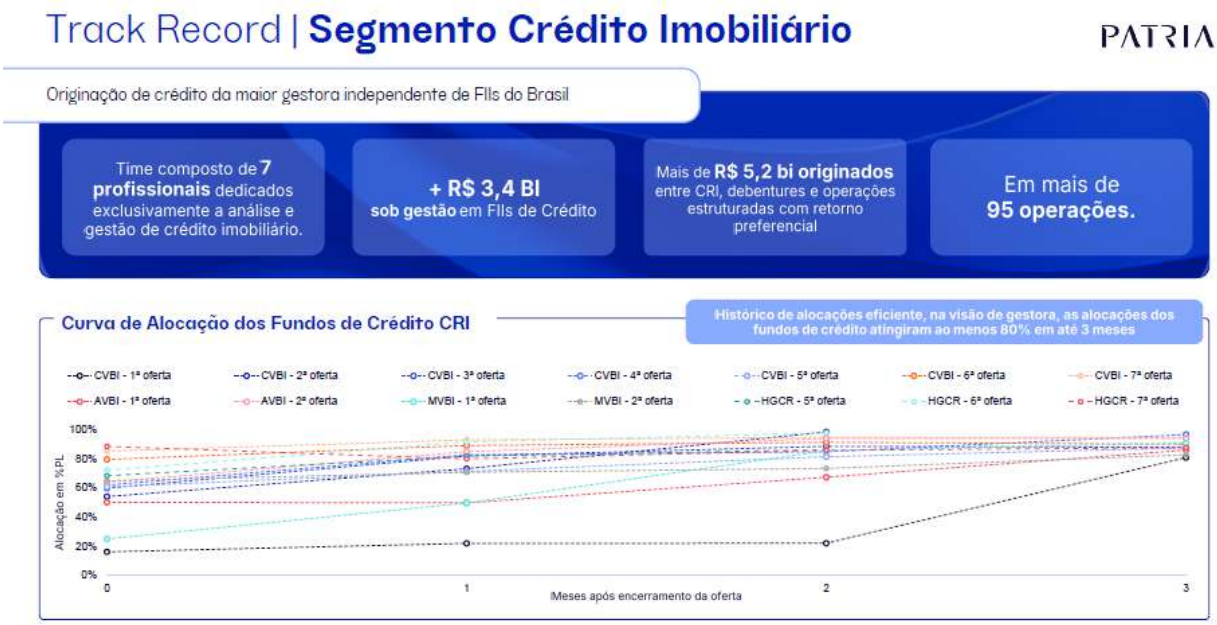


Figura 3 - Curva de Alocação dos Fundos de Crédito Pátria RE

PANORAMA DE MERCADO

Em 2024, a inflação no Brasil, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), atingiu 4,83%, superando o limite superior da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), que era de 4,50%. Segundo o Banco Central do Brasil (BCB), este desvio deveu-se a diversos fatores, incluindo o forte crescimento da atividade econômica e a depreciação cambial, contextualizada pela presença de inércia inflacionária do ano anterior e desancoragem da inflação.

Diante desse cenário, o BCB reafirmou seu compromisso com o controle da inflação e a convergência para as metas estabelecidas. A política monetária continuará vigilante, ajustando a taxa básica de juros (Selic) conforme necessário para conter as pressões inflacionárias e ancorar as expectativas.

No mercado brasileiro, indicadores de crescimento do PIB seguem consistentes, com um cenário de aumento da taxa Selic para combate da inflação. A projeção para a inflação em 2025, 2026 e 2027 medida pelo IPCA é de 5,0%, 4,05% e 3,90%, respectivamente e a projeção da Selic terminal paras os mesmos anos em 15,0%, 12,0% e 10,25% ao ano, respectivamente, conforme o boletim Focus de 10 de janeiro de 2025

Por meio da ata da última reunião do COPOM, o BCB apresentou um guidance de aumento de mais 1,00 ponto percentual na taxa básica de juros nas suas próximas reuniões de 28 de janeiro e de 18 e 19 de março, o que estabeleceria a taxa SELIC em 14,25% ao ano, ainda com espaço para mais incrementos.

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253

Diante de tal cenário, na visão do Gestor, apesar de um ambiente desafiador, estamos em uma tendência econômica de manutenção da atividade econômica e com aumentos da SELIC pelo Copom até o final do próximo ano, perdurando por mais alguns anos valores de juros altos para manutenção de uma inflação orbitando próximo ao limite superior da meta.



Figura 4 - Curvas de Juros

É neste contexto que enxergamos oportuna a continuidade da estratégia do Fundo com a terceira oferta, uma vez que a esta se aproveita da captura de oportunidades de crédito atrelados ao CDI, com juros altos, e com boa proteção de capital.

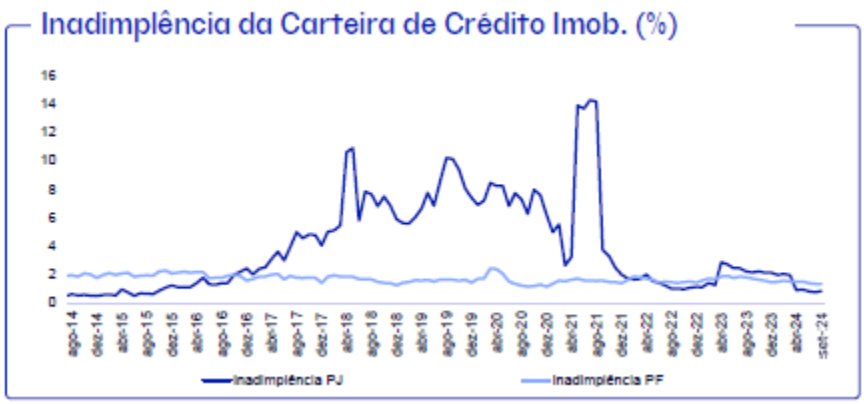


Figura 5 - Série Histórica de Inadimplência de Crédito Imobiliário

Com o saldo de poupança se tornando insuficiente para atender a demanda de financiamento imobiliário, na visão do Gestor, os instrumentos de mercado de capitais como LCI, CRI e LIG se tornarão cada vez mais relevantes para atender essa demanda. A tendência de expansão do mercado de instrumentos crédito privado, em específico via CRI, trazem boas perspectivas para os fundos imobiliários com essa estratégia, que hoje é a classe com maior participação do IFIX.

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253

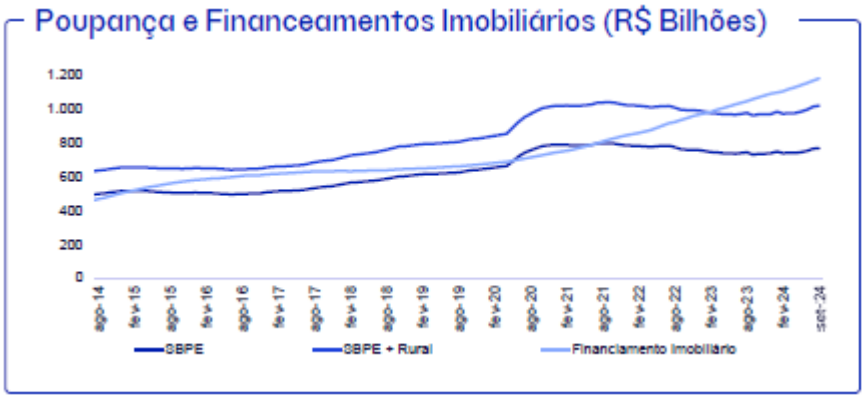


Figura 6 - Fontes de Finaciamento Imobiliário



Figura 7 - Volume de emissões de instrumentos de renda fixa

A curva da NTN-B vértice em 5 anos abriu mais de 250 bps desde o início de 2024 para aproximadamente 7,90%, delimitando um dos mais altos patamares de juros real dos últimos 10 anos. Vale notar que os spreads de crédito fecharam ao longo dos últimos 6 meses, mas o Gestor considera que ainda há espaço para mais fechamento. Além disso, nota-se que a relação entre spread e risco das operações ficou mais bem segregada, facilitando alocações adequadas.

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253



Figura 8 - Spread de Crédito por Risco

TRACK RECORD FUNDOS DE CRÉDITO

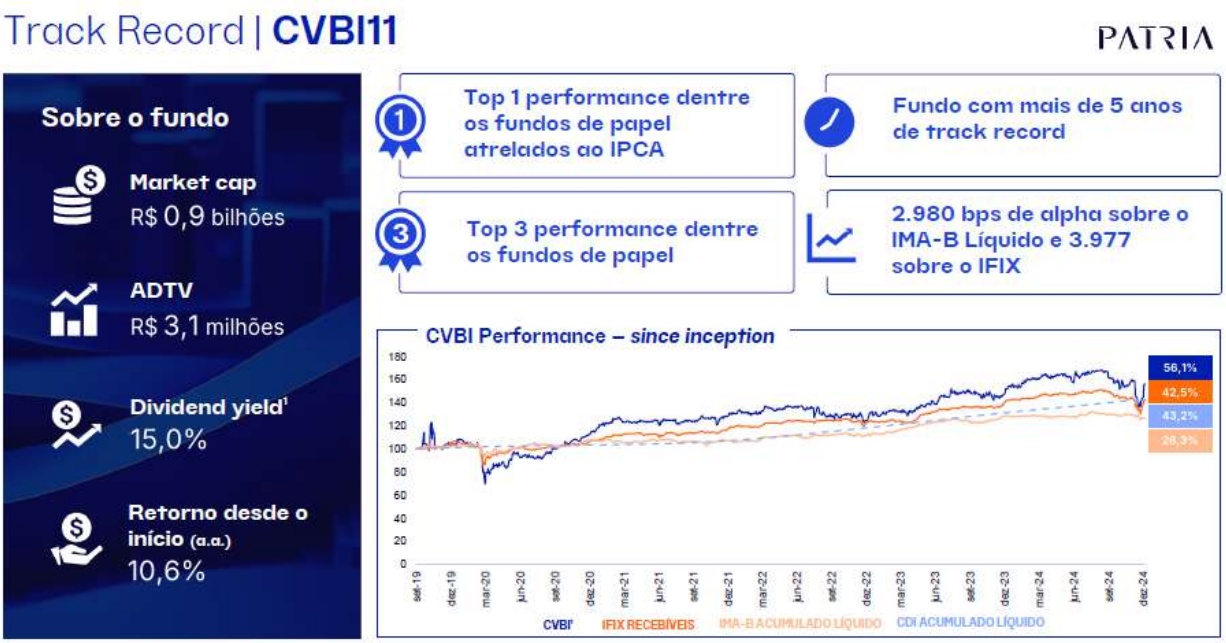


Figura 9 - Track Record CVBI11

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253



Figura 10 - Track record HGCR11

ESTUDO DE CASO



Figura 11 - Estudo de Casos

FUNDO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253



Figura 12- Resumo da Estratégia do Fundo

PORTFÓLIO ATUAL

O Fundo possui um patrimônio líquido de aproximadamente R$ 175 milhões. O portfólio atual está 97% alocado em CRI, com rentabilidade nominal projetada de aproximadamente 20,1% a.a. e um prazo médio de 3,0 anos. Desde julho/2022, data de encerramento da 1ª emissão, até dezembro/2024, o Fundo está com uma rentabilidade acumulada de 150% do CDI, líquido de 15% de imposto de renda.



Figura 13 - Track Record AVBI

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253

PIPELINE E ALOCAÇÃO

A captação prevista para a 3ª emissão é de R$ 300 milhões. Considerou-se que os recursos captados na oferta são alocados em CRI em até 3 meses, sendo aproximadamente mais de 45% do pipeline alocado no primeiro mês – o que corresponderia 76,3% do PL total alocado. Desta forma, o fundo deverá ficar com uma alocação média em Ativos Alvo de aproximadamente 98% do seu portfólio, ficando o saldo remanescente alocado em Aplicações Financeiras.

Com os recursos captados da 3ª oferta, o Fundo pretende fazer a aquisição de uma série de ativos já mapeados e em fase avançada de negociações adicionando diversificação para a carteira e mantendo o nível de remuneração com robustas garantias. A tabela a seguir apresenta o resumo das transações que se pretende adquirir, que em conjunto somam R$ 298 milhões. Com base no pipeline indicativo, considerou-se uma rentabilidade nominal equivalente de aproximadamente 20,6% a.a. e prazo médio de 2,2 anos. Para as operações de CRI no pipeline, o spread médio de aquisição de 4,0% sobre a respectiva curva do tesouro.

Pipeline

PATRIA

Pipeline com 10 operações, somando R$ 298 milhões e rentabilidade equivalente de CDI+ 4,0% a.a.

ATIVO	REGIÃO	VOLUME (R$ MM)	INDEXADOR	CUPOM	PRAZO MÉDIO (anos)	PRAZO TOTAL (anos)
CRI Residencial I	SP	30,0	CDI	4,50%	1,5	3,5
CRI Loteamento	GO	18,0	CDI	4,95%	1,5	3,5
CRI Saúde I	MG	30,0	CDI	4,50%	1,5	2,5
CRI Saúde II	RN	30,0	CDI	4,50%	2,0	4,0
CRI Residencial II	SP	30,0	CDI	3,00%	2,5	5,0
CRI Residencial III	SP	30,0	CDI	3,00%	3,0	6,0
CRI Residencial IV	MT	30,0	CDI	4,50%	2,5	5,0
CRI Residencial V	SC	30,0	CDI	4,50%	2,0	4,0
CRI Residencial VI	BA	30,0	CDI	5,00%	2,5	5,0
CRI Logística	SP	40,0	CDI	2,50%	2,5	5,0
		298,0		4,0%	2,2	4,4

Figura 14- Pipeline Oferta

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.

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253

Para fins de modelagem e dentro da estratégia do fundo, considerou-se reinvestimentos, na média, à taxa de CDI +4,0% para as operações de crédito. Apesar disso, a gestão buscará reinvestir em oportunidades que ofereçam mais rentabilidade para a carteira do fundo dentro de sua estratégia e considerando a ponderação de risco e diversificação da carteira. A alocação projetada ao longo do tempo é focada em operações de CRI indexadas ao CDI.

DESPESAS ADMINISTRATIVAS DO FUNDO

Resumo Taxa de Gestão e Performance	
Taxa de Gestão	1,00% (um por cento) ao ano, que integra a Taxa de Administração
Taxa de Administração	0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo devida sempre a quantia mínima de R$ 12.000,00 (doze mil reais) mensais
Taxa de Performance	20% do que exceder o maior entre 100% do CDI a.a. ou 7% a.a. com pagamento semestral.

DESPESAS DA OFERTA ARCADAS PELO FUNDO

Para o valor total de captação na 3ª emissão de R$ 300 milhões (“Oferta”), o total de despesas de captação é estimado em R$ 3,66 milhões ou aproximadamente 1,2% sobre o valor total de captação.

RECEITA FINANCEIRA

Para calcular a receita financeira das aplicações de saldo em caixa em Aplicações Financeiras, foi assumida a remuneração da taxa CDI com base na expectativa embutida na curva futura referencial disponibilizada pela Anbima de 13/01/2025, deduzida de impostos.

As alocações respeitaram as regras e limitações impostas no regulamento do Fundo, bem como as melhores práticas expostas pelo Gestor. O Pipeline é composto por 10 ativos, que serão alocados em CRI indexados ao CDI com rentabilidade média ponderada da carteira investimentos de 20,6% a.a. e prazo médio de 2,2 anos.

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253



Figura 15- Resumo da Alocação

Ao final do processo de alocação o Gestor espera ter um portfólio diversificado e composto por operações com boa proteção de capital.

Ao final da alocação da 3ª emissão, a carteira será composta por 16 ativos de CRI, sendo 100% indexados ao CDI, com rentabilidade média ponderada de 20,5% a.a. e prazo médio de 2,5 anos.

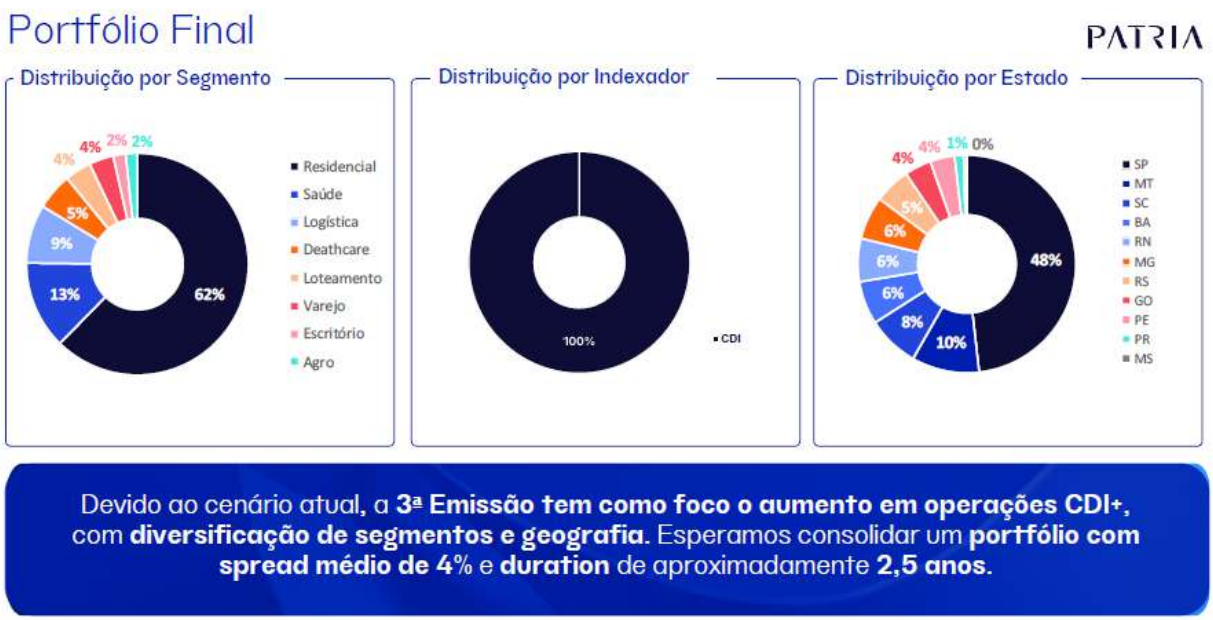


Figura 16 - Porfólio Projetado após Alocação

Docusign Envelope ID: 3328B637-7356-4B8F-B7C4-E2F480BCE253

PROJEÇÃO DE DIVIDEND YELD

Para fins da simulação da taxa interna de retorno do investidor, se considerou que no 52º mês a partir da data de captação do Fundo, ou seja, Junho de 2029, os ativos são vendidos na curva, sem ágio ou deságio sobre seu preço.

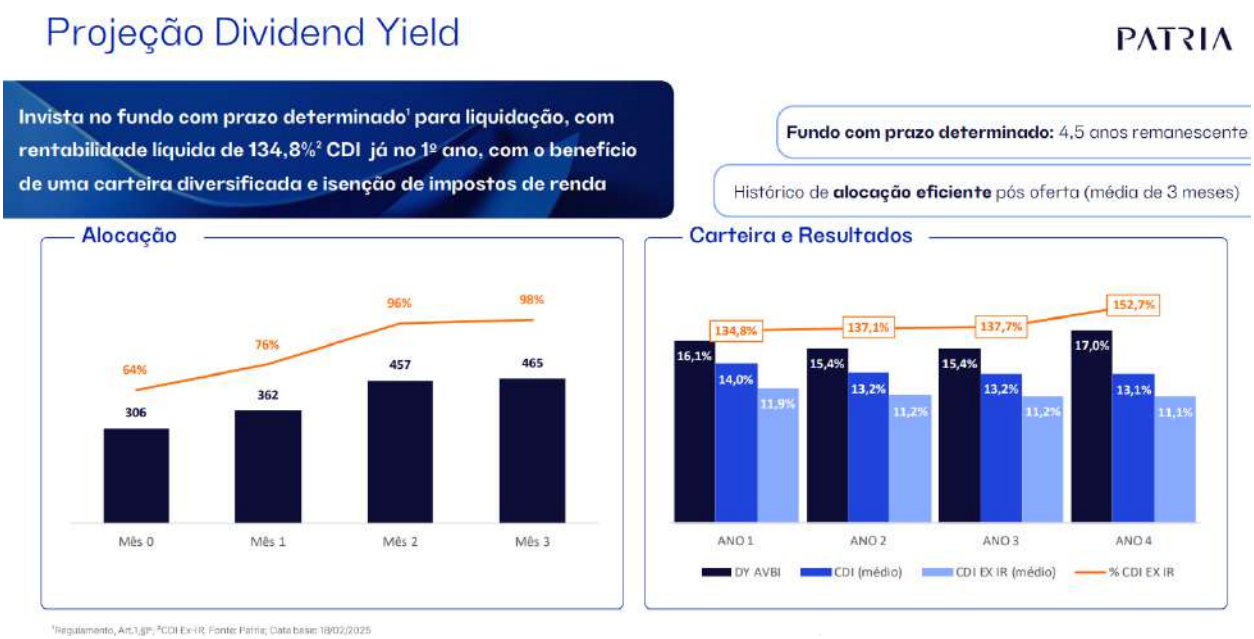


Figura 17 - Projeção de Dividend Yeld

RETORNO

Com base nas projeções e premissas descritas nesse estudo, a projeção da taxa interna de retorno (TIR) do investimento do cotista na 3ª emissão de cotas do fundo é de 16,8% ao ano e a rentabilidade acumulada do fundo em relação ao CDI, líquido de 15% de imposto de renda, de aproximadamente 134,8% do CDI. O dividend yield médio esperado por ano no primeiro ano após a 3ª Emissão de Cotas, considerando o valor de emissão da cota com a taxa de distribuição primária, ficou estimado em 16,1% ao ano no cenário base.

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.

PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA.

Signed by:
Sergio Magalhães
626B294152D143F...



ANEXO V

INFORME ANUAL– ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA	**CNPJ do Fundo/Classe:**	45.338.646/0001-11
Data de Funcionamento:	04/07/2022	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0C9JCTF009	**Quantidade de cotas emitidas:**	18.305.990,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Títulos e Valores Mobiliários **Segmento de Atuação:** Títulos e Val. Mob. **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Determinado
Data do Prazo de Duração:	04/07/2029	**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Alves Guimarães, 1212, - Pinheiros- São Paulo- SP- 01451-011	**Telefones:**	(11) 3509-0600
Site:	www.brltrust.com.br	**E-mail:**	infolegal@apexgroup.com
Competência:	12/2024		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA	17.054.901/0001-69	Rua Funchal, 418, 27º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP	(11) 2344-2525
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	R. Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros, São Paulo - SP, 05410-002	(11) 3509-0600
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.755.217/0012-81	Rua Dr. Renato Paes de Barros, 33 - São Paulo	(11) 3940-3162
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			

2. Investimentos FII

2.1 **Descrição dos negócios realizados no período**

Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
CRI_19I0739560 - VIRGOSEC	Beneficios futuros	5.504.728,93	Capital
CRI_19I0739560 - VIRGOSEC	Beneficios futuros	4.949.890,39	Capital
CRI_21C0663319 - VIRGOSEC	Beneficios futuros	1.984.455,22	Capital
CRI_22F0236430 - VIRGOSEC	Beneficios futuros	3.319.395,87	Capital
CRI_22F1025672 - RBCAPITALSEC	Beneficios futuros	2.500.145,62	Capital
CRI_22I1555753 - VIRGOSEC	Beneficios futuros	3.516.198,34	Capital
CRI_22I1555753 - VIRGOSEC	Beneficios futuros	1.998.491,20	Capital
CRI_23I2156604 - VIRGOSEC	Beneficios futuros	6.151.468,49	Capital
CRI_23I2156604 - VIRGOSEC	Beneficios futuros	1.006.600,81	Capital
CRI_23J0019401 - TRUE SEC	Beneficios futuros	9.115.987,01	Capital
CRI_23J0019401 - TRUE SEC	Beneficios futuros	3.500.161,97	Capital
CRI_24I1252587 - OPEA SEC	Beneficios futuros	8.500.000,00	Capital
CRI_24I1252587 - OPEA SEC	Beneficios futuros	8.600.907,17	Capital
CRI_24J2417179 - OPEA SEC	Beneficios futuros	8.746.000,03	Capital

	CRI_24K1488063 - OPEA SEC	Benefícios futuros	16.666.000,02	Capital

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) Auferir rendimentos advindos dos ativos que vier adquirir; b) Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos que vier a adquirir e posteriormente alienar. Os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicavél; Os Ativos alvo do Fundo compreendem: (a) CRI, desde que tenham sido objetivo de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias ("LH"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("LHI"); d) Letras Imobiiliárias Garantidas ("LIG"); e) Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários ("FII"); e f) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM 401, de 29 de Dezembro de 2003. Ativos alvo, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo deverá ser investido em CRI (“Limite de Concentração”). O Limite de Concentração será verificado pelo GESTOR e fiscalizados pela ADMINISTRADORA na data de aquisição dos respectivos Ativos Alvo, sendo que no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário o disposto no Parágrafo 5º abaixo será aplicável. O Fundo deverá, ainda, respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à ADMINISTRADORA e ao GESTOR respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

No exercício social findo em 31/12/2024, o Fundo, foi apurado o lucro no montante de R$ 22.599.403,83, sendo as principais rubricas: Outras Receitas Operacionais no valor de R$ 33.767.032,74; e as demais despesas no valor de R$ 11.167.628,91.

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

O ambiente externo foi desafiador com dados de atividade e inflação globais se mantendo resilientes e a política monetária nas economias centrais avançando em trajetória contracionista ou sinalizando um período prolongado de juros elevados para combater as pressões inflacionárias. Transações no mercado imobiliário diminuiram a liquidez mas permanecendo com um segmento consistente naproteção inflacionária e tese de investimento em ativo real.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

Estamos numa tendência econômica positiva com cortes da taxa SELIC pelo Copom desde agosto do ano passado. Com a inflação orbitando em torno da meta e com a taxa de juros base em trajetória de queda, espera-se impactos positivos na economia com melhora no mercado de capitais e nas condições de crédito, que por sua vez devem impactar positivamente o mercado imobiliário. O Fundo segue com todas as operações saudáveis e confortável para enfrentar o ciclo econômico mais desafiador no cenário global.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
CRI_19I0739560 - VIRGOSEC	5.301.749,11	SIM	-3,69%
CRI_19I0739560 - VIRGOSEC	4.833.601,20	SIM	-2,35%
CRI_21C0663319 - VIRGOSEC	9.773.693,46	SIM	-3,76%
CRI_21C0663319 - VIRGOSEC	5.163.714,74	SIM	-3,76%
CRI_21C0663319 - VIRGOSEC	1.997.825,75	SIM	0,67%
CRI_21F1007974 - VIRGOSEC	10.059.986,95	SIM	0,04%
CRI_21L0002618 - TRUE SEC	10.954.098,79	SIM	-0,06%
CRI_21L0002619 - VIRGOSEC	6.198.481,29	SIM	-0,04%
CRI_22F0236430 - VIRGOSEC	1.487.349,87	SIM	-55,19%
CRI_22F1025672 - RBCAPITALSEC	5.592.977,64	SIM	-3,68%
CRI_22F1025672 - RBCAPITALSEC	4.781.318,94	SIM	-3,68%
CRI_22F1025672 - RBCAPITALSEC	954.418,49	SIM	-3,68%
CRI_22F1025672 - RBCAPITALSEC	2.410.766,22	SIM	-3,57%
CRI_22F1025725 - RBCAPITALSEC	5.565.984,38	SIM	-4,14%
CRI_22F1025725 - RBCAPITALSEC	4.758.242,97	SIM	-4,14%
CRI_22F1025725 - RBCAPITALSEC	949.812,20	SIM	-4,14%
CRI_22I1555753 - VIRGOSEC	6.513.308,61	SIM	-28,48%
CRI_22I1555753 - VIRGOSEC	3.511.265,45	SIM	-28,48%
CRI_22I1555753 - VIRGOSEC	346.389,59	SIM	-28,48%
CRI_22I1555753 - VIRGOSEC	2.782.959,13	SIM	-20,85%
CRI_22I1555753 - VIRGOSEC	1.734.908,56	SIM	-13,19%
CRI_22L1212138 - HABITASEC	7.937.239,81	SIM	-21,58%
CRI_23C0113876 - CANAL COMPANHIA DE SEC	2.180.532,36	SIM	-56,37%
CRI_23C0113876 - CANAL COMPANHIA DE SEC	3.997.642,67	SIM	-56,37%
CRI_23I2156604 - VIRGOSEC	6.158.872,83	SIM	0,12%

CRI_23I2156604 - VIRGOSEC	1.010.148,07	SIM	0,35%
CRI_23J0019401 - TRUE SEC	7.457.857,07	SIM	-18,19%
CRI_23J0019401 - TRUE SEC	3.064.501,27	SIM	-12,45%
CRI_24I1252587 - OPEA SEC	8.505.354,11	SIM	0,06%
CRI_24I1252587 - OPEA SEC	8.596.411,43	SIM	-0,05%
CRI_24J2417179 - OPEA SEC	8.509.841,84	SIM	-2,70%
CRI_24K1488063 - OPEA SEC	16.666.000,01	SIM	-6,00%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. O critério de avaliação foi a valorização dos imóveis em comparação ao valor no último exercício, tal (des)valorização ocorre através de laudo de avaliação de imóveis e valor de custo. Os imóveis são avalidados conforme laudo de avaliação efetuado por consultor independente contratado pelo administrador.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

R. Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros, São Paulo - SP, 05410-002
WWW.BRLTRUST.COM.BR

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A ADMINISTRADORA receberá, pelos serviços prestados ao FUNDO, uma Taxa de Administração, Custódia e Escrituração equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO, tomando-se por base o valor do Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, sendo devida sempre a quantia mínima de R$ 12.000,00 (doze mil reais) mensais, corrigida anualmente pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
1.942.978,25	1,11%	1,11%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Marcelo Vieira Francisco	**Idade:**	49
Profissão:	Economista	**CPF:**	17077676889
E-mail:	marcelo.francisco@apexgroup.com	**Formação acadêmica:**	Economia
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	02/09/2024

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Apex Holding Ltda	Desde 08/2024	Diretor Executivo Adm Fiduciária e Produtos	Administrador fiduciário

	Kanastra Gestão de Recursos Ltda	07/2022 até 08/2024	Diretor de Operações	Administrador fiduciário
	Santander Securities Services DTVM	04/2019 até 05/2022	Diretor de Administração Fiduciária	Administrador fiduciário

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos	
Evento	**Descrição**
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	3.260,00	18.305.990,00	100,00%	0,00%	100,00%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

www.brltrust.com.br

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

ANA CAROLINA FERRACCIU COUTINHO MOURA - CPF 082.603.027-05 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Anexos

5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA TERCEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA
("Fundo")

ADMINISTRADORA
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

GESTORA
PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS