

## **CONTRATO DE ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, DAS COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Contrato”), e na melhor forma de direito, as partes:

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 32.892.018/0001-31 (“Fundo”), representado por sua instituição administradora, **S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-901, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Administradora”);

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Coordenador Líder”);

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Coordenador” ou “Itaú BBA” e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”); e

**HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-905, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003, neste ato representado na forma de seu contrato social (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “Ofertantes”);

(sendo o Fundo, representado pela Administradora, os Coordenadores e a Gestora referidos, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

## CONSIDERANDO QUE:

- (a) a constituição do Fundo foi formalizada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pela Administradora em 19 de fevereiro de 2018, registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.338.628, em 20 de fevereiro de 2019. Posteriormente, em 08 de agosto de 2022, a Administradora aprovou por meio do “*Ato Único do Administrador do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário*” a versão vigente do regulamento do Fundo (“Regulamento”);
- (b) o Fundo foi registrado na CVM em 07 de março de 2019, sob o código nº 0319012, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM 472”);
- (c) a realização da presente oferta pública da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas”) a ser realizada por meio do rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente), foi aprovada por meio do “*Ato Único do Administrador do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário*”, o qual, dentre outras matérias, definiu o preço de emissão e as demais características das cotas, observado o Direito de Preferência conferido aos Cotistas (conforme abaixo definido abaixo) (“Ato de Aprovação da Oferta”);
- (d) o Fundo é regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei 8.668”), pela Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;

**TÊM ENTRE SI JUSTA E CONTRATADA** a celebração deste Contrato, que se regerá pela legislação aplicável e pelas disposições previstas abaixo. Para os fins do presente Contrato, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Administradora, a qual é parte deste Contrato, na qualidade de representante do Fundo. Os termos utilizados neste Contrato, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento, no “*Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”).

## 1 CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

**1.1** O presente Contrato tem por objeto a contratação dos Coordenadores pelo Fundo para estruturar e coordenar a distribuição das Novas Cotas, objeto da Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Novas Cotas distribuídas no âmbito da Oferta, inclusive eventuais Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) que venham a ser emitidas, nos termos da Resolução

CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais normativos aplicáveis, devendo para tanto observar o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido) e as condições previstas no Prospecto.

## **2 CLÁUSULA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO**

**2.1** A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão e a celebração deste Contrato foram aprovadas por meio do Ato de Aprovação da Oferta.

**2.2** O Fundo possui prazo de duração indeterminado e foi constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate das cotas do Fundo (“Cotas”) pelos titulares de suas Cotas (“Cotistas”), sendo regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

## **3 CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

### **3.1 Número da Emissão**

**3.1.1** A presente Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo.

### **3.2 Montante Inicial da Oferta e Montante Mínimo da Oferta**

**3.2.1** O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 350.000.079,24 (trezentos e cinquenta milhões, setenta e nove reais e vinte e quatro centavos), (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme adiante definido), ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

**3.2.2** A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.025,66 (trinta milhões, vinte e cinco reais e sessenta e seis centavos), correspondente a 317.999 (trezentas e dezessete mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Attingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme adiante definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

### **3.3 Quantidade Total de Novas Cotas da Oferta**

**3.3.1** A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 3.709.986 (três milhões, setecentas e nove mil, novecentas e oitenta e seis) Novas Cotas, podendo referido montante ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou **(ii)** diminuído em virtude da

possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

### **3.4 Lote Adicional**

**3.4.1** O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 87.499.972,64 (oitenta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e dois reais e sessenta e quatro centavos), equivalente a 927.496 (novecentas e vinte e sete mil, quatrocentas e noventa e seis) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), que, somado à quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, totalizará 4.637.482 (quatro milhões, seiscentas e trinta e sete mil, quatrocentas e duas) Novas Cotas, equivalente a R\$ 437.500.051,88 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quinhentos mil, cinquenta e um reais e oitenta e oito centavos), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores com a participação dos Participantes Especiais (conforme adiante definido). As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

### **3.5 Lote Suplementar**

**3.5.1** Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores 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.

### **3.6 Preço de Emissão**

**3.6.1** O preço de emissão de cada Nova Cota será, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, de R\$ 94,34 (noventa e quatro reais e trinta e quatro centavos) (“Preço de Emissão”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta. Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Novas Cotas inscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 3,66 (três reais e sessenta e seis centavos) por Nova Cota, observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Novas Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

**3.6.2** O Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições

que sejam consideradas ligadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

### **3.7 Número de Séries**

**3.7.1** A Emissão das Novas Cotas será realizada em série única.

### **3.8 Investimento Mínimo por Investidor**

**3.8.1** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme definido abaixo) no contexto da Oferta será de 53 (cinquenta e três) Novas Cotas, correspondente a R\$ 5.000,02 (cinco mil reais e dois centavos) (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se **(i)** ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme adiante definido) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; **(ii)** caso o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação (conforme adiante definido) 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 (conforme adiante definido), o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(iii)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha 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.

**3.8.2** O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo, ou terceiroscessionários, quando do exercício do Direito de Preferência (conforme adiante definido).

### **3.9 Limites de aplicação em Cotas de emissão do Fundo**

**3.9.1** Não há limite máximo de aplicação em Cotas do Fundo, ficando desde já ressalvado que, **(i)** se o Fundo vier a possuir em sua carteira empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor; e **(ii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição

realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

### **3.10 Data de Liquidação**

**3.10.1** Para todos os fins e efeitos legais, a integralização das Novas Cotas pelos Investidores que manifestarem sua adesão à Oferta e pelos Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência será realizada na data prevista no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (cada uma, uma “Data de Liquidação”), desde que cumpridas ou renunciadas as Condições Suspensivas previstas na Cláusula 5 deste Contrato.

### **3.11 Registro da Oferta na CVM**

**3.11.1** A Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução CVM 160, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Instrução CVM 472, do “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme versão vigente (“Código ANBIMA”), da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

### **3.12 Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas**

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

**3.12.2** As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador (conforme abaixo definido) será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

### **3.13 Características, vantagens e restrições das Cotas**

**3.13.1** As 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) 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 pelo **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 3º andar (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 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.

**3.13.2** Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” da Cláusula 3.13.1 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.

**3.13.3** Não se aplica o disposto na Cláusula 3.13.2 acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(vi)” da Cláusula 3.13.2 acima; ou **(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.

**3.13.4** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e da Instrução CVM 472, não será permitido o resgate das Cotas.

### **3.14 Demais Características da Emissão e das Novas Cotas**

**3.14.1** As demais características da Emissão e das Novas Cotas encontram-se descritas no Regulamento e no Prospecto, os quais as Partes declaram conhecer e aceitar.

## **4 CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

### **4.1 Regime de Distribuição das Novas Cotas**

**4.1.1** As Novas Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160 e demais normas pertinentes

e/ou legislações aplicáveis.

## **4.2 Distribuição Parcial**

**4.2.1** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que 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. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

**4.2.2** Como condição de eficácia de seu Direito de Preferência ou de seu Documento de Aceitação, conforme o caso, os Investidores e os Cotistas (ou terceiros cessionários) que exercerem o Direito de Preferência terão a faculdade 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.

**4.2.3** No caso do item “(ii)” acima, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, 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 ou Cotista, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ou exercício do Direito de Preferência, conforme o caso (“Critérios de Aceitação da Oferta”).

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

**4.2.5** Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e dos Documentos de Aceitação dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

**4.2.6** 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 ou Cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472



(“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes (“Crítérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

**4.2.7** 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 os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores e Cotistas que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

**4.2.8** 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.

**4.2.9** Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

### **4.3 Público-Alvo da Oferta**

**4.3.1** 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 (“BACEN”); 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\$ 1.000.004,00 (um milhão e quatro reais), que equivale à quantidade mínima de 10.600 (dez mil e seiscentas) 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\$ 999.909,66 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e nove reais e sessenta e seis centavos), que equivale à quantidade máxima de 10.599 (dez mil, quinhentas e noventa e nove) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do

Fundo, conforme previsto no Regulamento.

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

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

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

#### **4.4 Pessoas Vinculadas**

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

**4.4.2** 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, e/ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores dos Coordenadores e dos Participantes Especiais; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com os Instituições Participantes da Oferta, a Gestora e a Administradora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Gestora, pela Administradora, ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

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

**4.4.4** 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, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Formador de Mercado.

**4.4.5** 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.

#### **4.5 Período de Distribuição**

**4.5.1** A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deverá 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”).

#### **4.6 Plano de Distribuição**

**4.6.1** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão 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 dos Coordenadores, exceto no caso da Oferta Não Institucional, 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 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 (conforme adiante definido) e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(iv)** que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelos Coordenadores (“Plano de Distribuição”).

**4.6.2** 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, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

#### 4.6.3 O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após (a) a obtenção 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 pelos Coordenadores e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua intenção de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores;
- (vi) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão 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 (conforme abaixo definido);
- (vii) observado o disposto no item “(viii)” abaixo: (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, os Coordenadores receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas, deverá formalizar seu Documento de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;

**(ix)** o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação, junto aos Coordenadores, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar Documento de Aceitação para os Coordenadores, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o 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 Procedimento de Alocação;

**(x)** os Investidores deverão indicar no Documento de Aceitação a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam 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, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial;

**(xi)** os Coordenadores e os Participantes Especiais deverão manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação, sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional previsto na Cláusula 4.10 abaixo, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Novas Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;

**(xii)** cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(xi)” acima, 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”). O Documento de Aceitação deverá: **(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 assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e **(d)** nos casos em que haja modificação de Oferta, identificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

**(xiii)** as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;

**(xiv)** após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará **(a)** os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores

Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e **(b)** os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelos Coordenadores;

**(xv)** os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;

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

**(xvii)** posteriormente à **(a)** obtenção do registro da Oferta **(b)** disponibilização do Prospecto nos Meios de Divulgação; **(c)** divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e **(d)** ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto e neste Contrato; e

**(xviii)** uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

**4.6.4** Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

## **4.7 Direito de Preferência**

**4.7.1** É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da 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 (“Direito de Preferência”), conforme aplicação de fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado no Prospecto Definitivo (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”).

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

**4.7.3** Os Cotistas ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto Definitivo) (inclusive) junto à B3, por meio de

seu respectivo agente de custódia, e não perante os Coordenadores, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Prospecto Definitivo (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

**4.7.4** Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários: **(i)** por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimentos operacionais do Escriturador e descritos nos Documentos da Oferta.

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

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

**4.7.7** Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

**4.7.8** O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo

Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

**4.7.9** Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

#### **4.8 Oferta Não Institucional**

**4.8.1** Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e durante o 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 e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Documentos de Aceitação a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Aceitação serem cancelados pela Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

**4.8.2** Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

**4.8.3** Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e irretroatáveis, ressalvado o disposto neste Contrato e no Prospecto Definitivo, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documentos de Aceitação, 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 seu Documento 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 nos parágrafos do referido artigo;



- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar seu Documento de Aceitação à respectiva Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nela aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, os Coordenadores alocarão as Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o referido Documento de Aceitação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no referido Documento 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 Documento de Aceitação, e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 4.10 abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração;
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima junto à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta; e
- (vii) até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Documentos de Aceitação tenham sido realizados, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante dos Documentos de Aceitação e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas neste Contrato.

#### **4.9 Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

**4.9.1** Caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam

considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

**4.9.2** Entretanto, caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior à quantidade de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Documentos de Aceitação inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas (“Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”).

**4.9.3** A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. 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 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 por eles indicada no respectivo Documento de Aceitação. Os Coordenadores, em comum acordo com os Ofertantes, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação.

**4.9.4** A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado o Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Documento de Aceitação da Oferta integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Documentos de Aceitação integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas. Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

**4.9.5** No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação, os Documentos de Aceitação da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

**4.9.6** Em hipótese alguma, o relacionamento prévio das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das Instituições Participantes da Oferta e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

#### **4.10 Oferta Institucional**

**4.10.1** Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, e do 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 dos Coordenadores, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação exclusivamente aos Coordenadores, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e irretratáveis, ressalvado o disposto neste Contrato e no Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação, bem como os procedimentos e normas de liquidação da B3;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados 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 nos parágrafos do referido artigo;

(iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto aos Coordenadores, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar 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 Data de Liquidação pelos Coordenadores, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no Documento 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 Documento de Aceitação; e

(vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima aos Coordenadores em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelos Coordenadores.

#### **4.11 Critério de Colocação da Oferta Institucional**

**4.11.1** 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 no âmbito da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, 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 (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”).

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

**4.12.1** Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, bem como o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

**4.12.2** Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com

dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

**4.12.3** 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.

**4.12.4** Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à 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.

### **4.13 Procedimento de Alocação**

**4.13.1** Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes máximos (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 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 neste Contrato) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(v)** após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

**4.13.2** Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as 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 nos parágrafos do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Formador de Mercado.

## **4.14 Liquidação da Oferta**

**4.14.1** A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Coleta de Intenções de Investimento enviados pelos Investidores e/ou pelos Cotistas, ou terceiros cessionários, conforme o caso, se dará nas respectivas datas de liquidação, conforme o caso, e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

**4.14.2** A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores e Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência deverão efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, aos Coordenadores.

**4.14.3** 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, a critério dos Coordenadores, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, sendo que, caso encerrada, a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores e/ou Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

**4.14.4** Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência e/ou por Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Coordenadores deverão devolver aos Investidores e/ou Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores e/ou Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

## **4.15 Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta**

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

**4.15.2** Os Investidores (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelos Coordenadores, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem aos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. O disposto nesta Cláusula 4.16.2 não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência). Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) silentes pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições.

**4.15.3** Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação, 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 Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

### *Suspensão, Cancelamento ou Revogação da Oferta*

**4.15.4** Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição

de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro 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 registro ou indeferir o requerimento de registro automático.

**4.15.5** Os Coordenadores e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência) silentes pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência) está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

**4.15.6** Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão deste Contrato, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

**4.15.7** Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida abaixo), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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

#### **4.16 Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez**

**4.16.1** 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.



#### **4.17 Formador de Mercado**

**4.17.1** Os Coordenadores recomendam ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, 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 dos Ofertantes, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

**4.17.2** O Fundo possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado, conforme previsto no Prospecto Definitivo.

**4.17.3** É vedado aos Ofertantes o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo

**4.17.4** A contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

#### **4.18 Demais Características da Oferta**

**4.18.1** As demais características da Oferta encontram-se descritas no Prospecto.

### **5 CLÁUSULA QUINTA – CONDIÇÕES SUSPENSIVAS**

**5.1** Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme abaixo definido) comprovadamente incorridas e do pagamento do Comissionamento de Descontinuidade (caso aplicável e conforme abaixo definido), a eficácia da obrigação dos Coordenadores de distribuírem as Novas Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério dos Coordenadores, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) (“Condições Suspensivas”), cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, sob pena de rescisão deste Contrato, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160:

(i) aceitação pelos Coordenadores, pela Gestora e pela Administradora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações no mercado de

capitais brasileiro, a serem contratados às expensas da Gestora e escolhidos mediante acordo entre a Gestora, os Coordenadores, a Administradora e dos demais prestadores de serviços, bem como a remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo e pela Gestora;

(ii) fornecimento em tempo hábil, pelos Ofertantes aos Coordenadores e aos assessores legais contratados, de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para atender às normas aplicáveis da Oferta bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence* (conforme abaixo definido), de forma satisfatória aos Coordenadores e aos assessores legais. Qualquer insuficiência, falsidade, imprecisão, inconsistência ou desatualização verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade do negócio da Oferta;

(iii) negociação, preparação, formalização e registro, se aplicável, de toda a documentação necessária à Oferta em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos assessores legais contratados, incluindo, mas não se limitando, o Ato de Aprovação da Oferta e este Contrato, os quais conterão todas as condições da Emissão, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas entre as Partes;

(iv) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, conforme o caso, e constantes neste Contrato e nos demais Documentos da Oferta, incluindo o estudo de viabilidade da Oferta;

(v) registro para colocação e negociação das Novas Cotas junto à B3, devendo a Gestora e/ou a Administradora, conforme o caso, entregarem, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Novas Cotas, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente da B3, em atendimento às regras por ela estabelecidas;

(vi) apresentação aos Coordenadores, e manutenção do registro do Fundo perante a CVM, bem como a obtenção do registro da Oferta perante a CVM;

(vii) conclusão do processo de auditoria da Gestora, dos imóveis atualmente em carteira do Fundo (“Imóveis”), em todos os seus aspectos, entre os quais os operacionais, econômico-financeiros e mercadológicos, compreendendo, exemplificativamente, a análise das informações sobre serviços e mercados de atuação, clientes, concorrentes, investimentos e desenvolvimento tecnológico, de modo que os Coordenadores verifiquem de forma satisfatória, a seu exclusivo critério, que a emissão das Novas Cotas sob a gestão da Gestora cumpre com os requisitos necessários para a Emissão e para a respectiva Oferta (“*Due Diligence*”) de forma satisfatória aos Coordenadores. O processo de *Due Diligence* será realizado de forma a conferir maior segurança à estrutura pretendida, bem como para permitir aos Coordenadores e à Gestora a verificação da efetiva viabilidade da Emissão e da Oferta;

(viii) obtenção e/ou cumprimento, por parte dos Ofertantes, de todas e quaisquer aprovações societárias e/ou regulamentares e/ou de terceiros, inclusive de credores, necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta;

(ix) formalização e registro nos órgãos e/ou cartórios competentes, conforme aplicável, (a) do Ato de Aprovação da Oferta; (b) deste Contrato; (c) dos documentos exigidos pela Resolução CVM 160 e em conformidade com a regulamentação em vigor, incluindo, sem limitação, os documentos da Oferta conforme definição constante do artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Documentos da Oferta”), em termos aceitáveis pelos Coordenadores;

(x) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e/ou da Administradora do Fundo, qualquer alienação, cessão ou transferência de ações/quotas do capital social da Gestora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora do Fundo;

(xi) recebimento, com antecedência de 02 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto Definitivo e as analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de *due dilligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

(xii) recebimento, até a Data de Liquidação da Oferta, da versão assinada das *legal opinions*, nos moldes descritos no item “(xi)” acima;

(xiii) obtenção, pelos Coordenadores, de declaração do Fundo, representado pela Administradora e/ou Gestora atestando que, na data do início da distribuição pública das Novas Cotas, todas as informações por eles prestadas são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(xiv) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais dos Ofertantes, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;

(xv) não ocorrência de alteração material adversa nas condições reputacionais dos Ofertantes, que impacte de forma adversa a Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores, como exemplo práticas de atos criminais, incluindo, mas não se limitando, a condutas proibidas de acordo com as Leis Anticorrupção;

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

**(xvii)** que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou pela Administradora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer insuficiência, falsidade, imprecisão, inconsistência e/ou desatualização nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

**(xviii)** manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), bem como aos Imóveis, condição fundamental de funcionamento;

**(xix)** manutenção do registro da Gestora e da Administradora perante a CVM, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;

**(xx)** manutenção do registro de funcionamento do Fundo pela Administradora, nos termos da regulamentação vigente aplicável, concedido pela CVM;

**(xxi)** 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;

**(xxii)** ausência de descumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, das obrigações constantes **(a)** da Resolução CVM 160 e **(b)** do presente Contrato;

**(xxiii)** recolhimento, pelo Fundo e/ou pela Gestora, conforme o caso, de quaisquer taxas, tarifas ou tributos, conforme aplicáveis, necessários à realização da Emissão e da Oferta, inclusive aqueles relacionados ao registro da Oferta na CVM e na B3;

**(xxiv)** rigorosa observância pela Gestora, pela Administradora e/ou qualquer sociedade dos Grupos Econômicos 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

**(xxv)** inexistência 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 em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”) pela Gestora ou pela Administradora e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

**(xxvi)** não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, decretação de falência, pedido de autofalência da Gestora e/ou da Administradora **(b)** pedido de falência da Gestora e/ou da Administradora formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; **(c)** propositura pela Gestora e/ou pela Administradora, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(d)** ingresso pela Gestora e/ou pela Administradora em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

**(xxvii)** cumprimento pela Gestora, pela Administradora e pelos Coordenadores, conforme aplicáveis, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, na regulamentação vigente aplicável, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

**(xxviii)** aceitação, por parte dos Coordenadores, e contratação e remuneração pelo Fundo, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Emissão e da Oferta, nos termos apresentados neste Contrato, inclusive do assessor legal;

**(xxix)** não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da

Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério dos Coordenadores;

**(xxx)** adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

**(xxxi)** autorização, pelos Ofertantes para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca das Ofertantes, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;

**(xxxii)** que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

**(xxxiii)** conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, do procedimento de *back-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

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

**(xxxv)** o Fundo arcar com todos os custos e tributos da Oferta.

**5.2** O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos deste Contrato é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação da Oferta, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, os Coordenadores poderão decidir pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto nas Cláusulas 5.3 e 5.4 abaixo.

**5.3** Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta em função da não verificação das Condições Suspensivas, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora e/ou do Fundo de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas comprovadamente incorridas e devidamente comprovadas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos das Cláusulas 6 e 17 deste Contrato, bem como pelo pagamento do Comissionamento de Descontinuidade (conforme adiante definido), caso aplicável. Caso ocorra o não atendimento de qualquer das Condições Suspensivas por ato ou omissão exclusivo da Gestora e/ou do Fundo, a Gestora e/ou o Fundo também deverá pagar aos Coordenadores o Comissionamento de Descontinuidade (conforme adiante definido), nos termos da Cláusula 10.2.2.

**5.4** Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, este Contrato será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

**5.5** A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entendam adequado, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas obrigações previstas neste Contrato; ou **(ii)** impedir, restringir ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado neste Contrato.

## **6 CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES**

**6.1** Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Novas Cotas, o Fundo pagará aos Coordenadores, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos próprios, na Data de Liquidação da Oferta, as seguintes comissões e remunerações (em conjunto, “Remuneração”):

**(i)** Comissão de Estruturação e Coordenação: pelos serviços de coordenação e estruturação da Oferta, os Coordenadores farão jus ao recebimento de uma remuneração equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) *flat* sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas (“Comissão de Estruturação e Coordenação”), sendo certo que, exclusivamente para esta Comissão de Estruturação e Coordenação, a divisão do valor seguirá a proporção de 60% (sessenta por cento) ao Coordenador Líder e 40% (quarenta por cento) ao Itaú BBA;

**(ii)** Comissão de Incentivo: a este título, será devida, na data de integralização das Novas Cotas, uma comissão de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) *flat* sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, a critério da Gestora.

**(iii)** Comissão de Distribuição: pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, os Coordenadores farão jus ao recebimento de uma remuneração equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) *flat* sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, sendo que, para os Investidores que não fizerem parte da base dos Coordenadores, a distribuição seguirá a proporção de 60% (sessenta por cento) ao Coordenador Líder e 40% (quarenta por cento) ao Itaú BBA (“Comissão de Distribuição”).

**6.2** Fica desde já acertado entre as Partes que para os fins da Comissão de Incentivo e da Comissão de Distribuição é entendido como “base” a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do

respectivo Coordenador, o que inclui, mas não se limita, ao *private bank*, carteiras administradas e corretora.

**6.3** Objetivando incentivar um maior comprometimento dos Investidores, a exclusivo critério dos Coordenadores, a Comissão de Distribuição aqui descrita poderá ser repassada, no todo ou em parte a eventuais Participantes Especiais, nos termos da regulamentação vigente e deste Contrato. Neste caso, os Coordenadores poderão instruir o pagamento diretamente a estes Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos da Oferta, visto que toda e qualquer comissão destes Participantes Especiais determinados exclusivamente pelos Coordenadores será descontada da Remuneração.

**6.4** Observado o disposto na Cláusula 6.3 acima, a Remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, aos Participantes Especiais, nos termos da regulamentação vigente, sendo que neste caso, a critério dos Coordenadores, poderão ser indicadas contas de titularidade dos Participantes Especiais, as quais os Coordenadores deverão utilizar para realizar o pagamento da Remuneração a ser repassada. Aplica-se às despesas incorridas pelos Coordenadores nos termos desta Cláusula o disposto na Cláusula 17 abaixo.

**6.5** A Remuneração será paga pelo Fundo aos Coordenadores no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação da Oferta, nos termos deste Contrato.

**6.6** Todos os tributos, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos aos Coordenadores à vista no âmbito do presente Contrato (“Tributos”) serão suportados pelo Fundo, limitado ao percentual total de 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), de modo que o Fundo, até o limite percentual ora tratado, deverá acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

**6.7** Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo aos Coordenadores, por força ou em decorrência dos serviços previstos neste Contrato ou nos Documentos da Oferta.

**6.8** O pagamento da Remuneração acima descrita aos Coordenadores deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) aos Coordenadores, nas contas de titularidade dos Coordenadores, conforme indicadas abaixo; ou qualquer outro procedimento acordado



individualmente entre os Coordenadores e a Administradora e/ou a Gestora, em nome do Fundo, na Data de Liquidação.

**(a) Coordenador Líder:**

Beneficiário: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Banco: Itaú Unibanco (341)

Ag: 3100

c/c: 27243-8

CNPJ: 02.332.886/0011-78

**(b) Itaú BBA:**

Beneficiário: Banco Itaú BBA S.A.

Banco: Banco Itaú BBA S.A. (184)

Ag: 001

c/c: 72.000-6

CNPJ: 17.298.092/0001-30

**6.9** As disposições contidas nesta Cláusula 6 deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do presente Contrato.

## **7 CLÁUSULA SÉTIMA – PARTICIPANTES ESPECIAIS**

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

**7.2** Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente **(i)** à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, consequentemente, a este Contrato de Distribuição; ou **(ii)** ao termo de adesão a este Contrato de Distribuição.

**7.3** A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais da Oferta será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelos Coordenadores.

**7.4** Os Participantes Especiais da Oferta estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades

dos Coordenadores previstas neste Contrato, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e à legislação em vigor.

**7.5** Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento (“Comissionamento dos Participantes Especiais”), nos termos da Carta Convite ou do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição que vier a ser celebrada pelos Participantes Especiais, observado que o montante do Comissionamento dos Participantes Especiais e do Coordenador Líder estará limitado ao montante da Remuneração previsto na Cláusula 6 acima. O Comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos aos Coordenadores a título de Comissionamento, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para a Gestora e o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

## **8 CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

**8.1** Além de cumprir todas as suas obrigações previstas neste Contrato e daquelas que forem fixadas de comum acordo com os Coordenadores nos Documentos da Oferta ou que sejam previstas na legislação, a Gestora obriga-se a, sob pena de rescisão deste Contrato por parte dos Coordenadores, a:

(i) preparar, com o auxílio da Administradora, dos Coordenadores e dos assessores legais contratados, nos prazos adequados, todos os materiais, documentos e formulários requeridos pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo a Resolução CVM 160, a regulamentação vigente aplicável, e o Código ANBIMA, com todas as informações nelas exigidas para análise e registro da Oferta na CVM e liquidação na B3, bem como fornecer os esclarecimentos razoáveis que lhes forem solicitados pelos Coordenadores e/ou pela CVM para esses fins e para que possam cumprir com a legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta;

(ii) apresentar imediatamente ao público e aos Coordenadores as decisões consideradas relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM que venham a ser tomadas pela Gestora com relação, inclusive, a seus resultados operacionais e atividades comerciais e que possam afetar a capacidade da Gestora para a gestão do Fundo, desde que exigido pela regulamentação em vigor;

(iii) desde que não tenham sido contratados pelo Fundo, manter contratados durante o prazo de vigência do Fundo, às suas expensas, os prestadores de serviços necessários para a realização da Oferta;

(iv) fornecer, em tempo hábil, aos Coordenadores, todas as informações necessárias para atender aos requisitos da Oferta;

(v) comunicar aos Coordenadores, aos titulares das Novas Cotas e autoridades cabíveis a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possa afetar de forma relevante e negativa a decisão por parte dos Investidores de subscrever as Novas Cotas;

**(vi)** comunicar imediatamente aos Coordenadores qualquer alteração relevante na condição financeira, societária, reputacional e/ou operacional dos Ofertantes que possa afetar a decisão dos investidores de subscrever as Novas Cotas;

**(vii)** cumprir com todas as leis e regulamentos aplicáveis, incluindo a Resolução CVM 160, a Instrução CVM 472 e o Código ANBIMA;

**(viii)** até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, não se manifestar na mídia, nem veicular (e não permitir que qualquer de seus conselheiros, diretores ou representantes veicule), sem a prévia e expressa concordância dos Coordenadores, qualquer informação junto ao público que diga respeito ao Fundo, ou à Oferta, exceto as legalmente exigíveis ou permitidas e aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida, de forma a que se cumpra estritamente com as normas de conduta impostas pela regulamentação da CVM, incluindo, a título exemplificativo, a Instrução CVM 472 e a Resolução CVM 160;

**(ix)** não divulgar ao público informações referentes aos Ofertantes, à Oferta ou às Cotas, em desacordo com o disposto na Resolução CVM 160, conforme aplicável;

**(x)** não distribuir qualquer material com relação à Oferta, exceto àqueles previstos nos termos da Resolução CVM 160 e desde que permitido pelos Coordenadores;

**(xi)** a partir do momento em que a Oferta se torne pública, ao divulgar informações relacionadas ao Fundo ou à Oferta, **(a)** observar os princípios relativos à qualidade, transparência e igualdade de acesso à informação, e **(b)** esclarecer as suas ligações com os Coordenadores ou o seu interesse na Oferta, nas suas manifestações em assuntos que envolvam a Oferta, o Fundo, a Administradora ou as Novas Cotas, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160;

guardar, por 5 (cinco) anos contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento, e manter à disposição dos Coordenadores e/ou da CVM, bem como disponibilizar cópias aos Coordenadores em um prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, após solicitação por escrito, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal, toda a documentação relativa ao processo de registro de distribuição pública e de elaboração do Prospecto, inclusive a documentação comprobatória de diligência que assegure a veracidade das informações prestadas no âmbito da Oferta;

**(xii)** declarar, garantir e responder pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e, caso as informações se tornem insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas, durante a vigência deste Contrato, notificar por escrito tal fato aos Coordenadores;

**(xiii)** cumprir as Leis Anticorrupção e as Legislação Socioambiental, declarando que: **(a)** não foram condenados definitivamente na esfera judicial ou administrativa por: **(a.1)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou **(a.2)** crime contra o meio ambiente; e **(b)** suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira; e

**(xiv)** elaborar o estudo de viabilidade diligentemente, a partir de premissas razoáveis e conservadoras, utilizando apenas informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

**8.2** A Administradora e o Fundo obrigam-se a, sem prejuízo de outras obrigações que lhes são imputadas por este Contrato, pelo Regulamento, pela legislação ou regulamentação aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160 ou regulamentações que venham a ser aplicáveis, a:

**(i)** preparar, com o auxílio dos Coordenadores, da Gestora e dos assessores legais contratados, todos os documentos requeridos pela Resolução CVM 160, pela Instrução CVM 472 e a regulamentação aplicável, com todas as informações nelas exigidas para análise e registro da Oferta, bem como fornecer os esclarecimentos razoáveis que lhes forem solicitados pelos Coordenadores e/ou pela CVM para esses fins e para que possam cumprir com a legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta;

**(ii)** responder pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações por ela prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

**(iii)** preencher todos os documentos necessários para o registro da Oferta junto à CVM e à B3, e demais documentos e formulários que se fizerem necessários para a colocação das Novas Cotas do Fundo;

**(iv)** efetuar o recolhimento de quaisquer despesas que venham a incidir sobre a Oferta e que sejam de responsabilidade do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, a Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais de que trata a Lei nº 7.940, de 21 de dezembro de 1989, conforme em vigor, e as taxas da B3, ANBIMA, além dos honorários e despesas do assessor legal dos Coordenadores e do Fundo contratados para a Oferta;

**(v)** manter à disposição e apresentar, quando solicitado pelos Coordenadores e/ou no prazo solicitado pela autoridade judicial ou regulatória competente, todos os documentos e informações por ele fornecidos para preparação dos documentos relacionados à Oferta;

**(vi)** comunicar imediatamente aos Coordenadores qualquer ato ou fato relevante que tome conhecimento e que possa vir a afetar a decisão por parte dos Investidores de adquirir as Novas Cotas do Fundo ou de exercer direitos a elas relativos, sendo que, em caso de descumprimento dessa obrigação, o Fundo desde já exime os Coordenadores de qualquer responsabilidade decorrente do disposto no parágrafo

primeiro do artigo 24 da Resolução CVM 160, desde que surja como consequência do não cumprimento do disposto neste item;

**(vii)** até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, não se manifestar na mídia, nem veicular (e não permitir que quaisquer de seus conselheiros, diretores ou representantes veiculem), sem a prévia e expressa concordância dos Coordenadores, qualquer informação junto ao público que diga respeito ao Fundo, às Novas Cotas ou à Oferta, exceto as legalmente exigíveis ou permitidas, de forma a que se cumpra estritamente com as normas de conduta impostas pela regulamentação da CVM;

**(viii)** não distribuir e publicar qualquer material publicitário em relação à Oferta, sem a prévia concordância por escrito dos Coordenadores e a aprovação da CVM;

**(ix)** guardar, por 5 (cinco) anos contados da data do encerramento da Oferta, toda a documentação relativa à Oferta, bem como disponibilizar cópias aos Coordenadores em um prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, após solicitação por escrito, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal;

**(x)** observar o disposto na Seção II da Resolução CVM 160, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor;

**(xi)** divulgar, em seu *website*, o Prospecto Definitivo, a Lâmina, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;

**(xii)** manter atualizados todos os registros do Fundo necessários para o seu funcionamento, inclusive perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 472, e fornecer aos seus Cotistas as informações na forma prevista na regulamentação pertinente;

**(xiii)** cumprir todas as normas e regulamentos relacionados à Oferta, incluindo, mas não se limitando a, as normas e regulamentos da CVM, da B3 e da ANBIMA, dentre elas a Resolução CVM 160 (em especial, aquelas dispostas no artigo 89 e no artigo 11 da Resolução CVM 160), a Instrução CVM 472 ou regulamentação que venha a ser aplicável e o Código ANBIMA;

**(xiv)** manter válidas, vigentes e regulares as outorgas, alvarás e/ou as licenças e/ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao desenvolvimento regular de suas respectivas atividades;

**(xv)** cumprir com todas as obrigações constantes deste Contrato e do Regulamento, conforme aplicável;

**(xvi)** cumprir com as Leis Anticorrupção;

**(xvii)** cumprir com a Legislação Socioambiental;

**(xviii)** assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Oferta não sejam empregados pelo Fundo: **(a)** para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; **(b)** para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou **(f)** em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

**(xix)** abster-se de negociar valores mobiliários de emissão do Fundo e de mesma espécie das Novas Cotas, salvo nas hipóteses previstas na Resolução CVM 160;

**(xx)** comunicar aos Coordenadores, imediatamente após o seu conhecimento: **(a)** qualquer fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável; **(b)** fatos que possam implicar na inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes do Prospecto Definitivo, incluindo aquelas relacionadas à Administradora, de forma a garantir que em tal Prospecto Definitivo não conste qualquer declaração incorreta ou desatualizada relevante sobre atos ou fatos relevantes e que eles não omitam fatos relevantes necessários para que tais informações não sejam enganosas, e, se for necessário, aditar ou complementar o Prospecto Definitivo no que se refere a tais informações para atender à legislação e regulamentação aplicáveis, preparar e fornecer prontamente aos Coordenadores o respectivo aditamento ou complementação; e **(c)** qualquer alteração em sua condição financeira, operacional e/ou societária que possa vir a afetar a decisão, por parte dos Investidores, de investimento nas Novas Cotas, e/ou que possa vir a afetar sua capacidade de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato e/ou do Regulamento;

**(xxi)** até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, comunicar prontamente aos Coordenadores qualquer proposta de alteração ou complementação do Prospecto Definitivo, e não realizar tal alteração ou complementação sem o prévio consentimento dos Coordenadores;

**(xxii)** dar conhecimento, por meio de comunicado ao mercado, da modificação, da suspensão, do cancelamento ou da revogação da Oferta aos Investidores (inclusive os Cotistas, ou terceiros cessionários, que exercerem o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta, facultando-lhes, na hipótese de modificação ou de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente

à data de recebimento da comunicação dos Coordenadores a respeito da modificação efetuada ou da suspensão da Oferta;

**(xxiii)** fornecer as informações solicitadas pela CVM, pela ANBIMA e/ou pela B3;

**(xxiv)** manter contratados, durante o prazo de vigência do Fundo, às suas expensas, o Escriturador e o Custodiante, caso estes serviços não sejam prestados pela Administradora, a B3 e todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Novas Cotas admitidas para negociação na B3 e manutenção do funcionamento do Fundo;

**(xxv)** não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer Investidor, exceto se previamente acordado por escrito com os Coordenadores;

**(xxvi)** tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas no âmbito da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

**(xxvii)** não divulgar ao público informações referentes aos Ofertantes, à Oferta ou às Novas Cotas, em desacordo com o disposto na Resolução CVM 160, conforme aplicável;

**(xxviii)** informar prontamente à B3 e aos Coordenadores a ocorrência de quaisquer fatos que tome conhecimento que possam afetar a liquidação da Oferta; e

**(xxix)** solicitar o registro da Oferta e/ou das Novas Cotas, conforme o caso, perante a CVM e/ou a B3, devidamente instruído com todos os documentos e formulários previstos na Resolução CVM 160.

**8.3** Sem prejuízo das demais disposições constantes deste Contrato e da legislação e regulamentação aplicáveis, o Coordenador Líder, isoladamente, obriga-se a:

**(i)** avaliar, em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, a viabilidade da distribuição das Novas Cotas e as suas condições, bem como assessorá-los no que for necessário para a realização da Oferta;

**(ii)** solicitar, em conjunto com o Fundo, com a Administradora e com a Gestora, o registro da Oferta e/ou das Novas Cotas, conforme o caso, perante a CVM e a B3, devidamente instruídos com todos os documentos e formulários previstos na regulamentação, de acordo com informações fornecidas pela Administradora e pela Gestora, e assessorá-los em todas as etapas da Oferta;

**(iii)** convidar os Participantes Especiais a aderir na Oferta, nos termos da Cláusula 7 deste Contrato;

**(iv)** comunicar imediatamente à CVM qualquer eventual alteração neste Contrato, ou a sua rescisão;

- (v) participar ativamente, em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, na elaboração da Documentação da Oferta e na verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Documentos da Oferta;
- (vi) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para atendimento de todas as condições impostas pela Instrução CVM 472, pela Resolução CVM 160 e pelo Código ANBIMA;
- (vii) divulgar todos os anúncios previstas na Resolução CVM 160, incluindo o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento;
- (viii) acompanhar e controlar o Plano de Distribuição;
- (ix) controlar, junto às demais Instituições Participantes da Oferta, o recebimento dos Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores;
- (x) suspender a Oferta na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro da Oferta, que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do registro da Oferta, durante o prazo máximo citado no parágrafo 2º do artigo 70 da Resolução CVM 160, aplicando-se ainda o procedimento previsto no artigo 71 da Resolução CVM 160;
- (xi) na hipótese acima, cancelar a Oferta caso o fato ou irregularidade que tenha levado à suspensão da Oferta não tenha sido sanado;
- (xii) sem prejuízo do disposto no item “x” acima, comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade ali mencionados à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade é sanável, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160;
- (xiii) manter, por 5 (cinco) anos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, à disposição da CVM, toda a documentação relativa ao processo de registro da Oferta na CVM e na B3 e de elaboração da Documentação da Oferta;
- (xiv) manter válidas, vigentes e regulares as outorgas, alvarás e/ou as licenças e/ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao desenvolvimento regular de suas respectivas atividades;
- (xv) cumprir com as Leis Anticorrupção;
- (xvi) cumprir com a Legislação Socioambiental; e
- (xvii) certificar-se da adoção das providências necessárias para o bloqueio ou restrição à negociação, conforme disposto no inciso “iii” do artigo 86 da Resolução CVM 160.



**8.4** Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são imputadas por este Contrato, pela legislação ou regulamentação aplicável, o Itaú BBA obriga-se a:

- (i) cumprir todas as normas e regulamentos relacionados à Oferta, conforme lhes sejam aplicáveis, incluindo, mas não se limitando às normas e regulamentos da CVM, da B3 e do Código ANBIMA;
- (ii) cumprir com todas as obrigações constantes deste Contrato;
- (iii) participar ativamente, em conjunto com o Coordenador Líder e os Ofertantes, na elaboração da Documentos da Oferta e na verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas pela Administradora e pela Gestora no âmbito da Oferta;
- (iv) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para atendimento de todas as condições impostas pela Resolução CVM 160;
- (v) divulgar todos os documentos previstos na Resolução CVM 160, incluindo Prospecto Definitivo, a Lâmina, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento;
- (vi) auxiliar, em conjunto com os assessores jurídicos, o Coordenador Líder e os Ofertantes na preparação dos documentos necessários ao registro e realização da Oferta junto à CVM e à B3;
- (vii) fornecer, no que lhe competir e, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos Ofertantes, todas as informações necessárias para atender aos requisitos da Oferta;
- (viii) fornecer as informações solicitadas pela B3 e/ou pela CVM;
- (ix) manter válidas, vigentes e regulares as outorgas, alvarás e/ou as licenças e/ou aprovações necessárias, ao desenvolvimento regular de suas respectivas atividades objeto deste Contrato;
- (x) cumprir com as Leis Anticorrupção;
- (xi) cumprir com a Legislação Socioambiental no âmbito do respectivo Contrato; e
- (xii) informar prontamente, junto ao Coordenador Líder, à Gestora e à Administradora a ocorrência de quaisquer fatos que possam afetar a liquidação da Oferta.

## **9 CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**9.1** Sem prejuízo de outras declarações prestadas neste Contrato, o Fundo e a Administradora, na

qualidade de instituição administradora do Fundo, conforme o caso, em relação a si e ao Fundo, declaram e garantem aos Coordenadores, nesta data, que:

- (i) nenhuma ordem impeditiva ou suspensiva foi emitida pela CVM com relação ao uso do Prospecto;
- (ii) o Prospecto, a Lâmina, o material publicitário da Oferta e os documentos de suporte à apresentação a Investidores (“Pacote de Divulgação”), na data de seu arquivamento, cumpriram e cumprirão com a legislação e regulamentação aplicáveis, inclusive as da CVM;
- (iii) o Fundo é um fundo de investimento imobiliário devidamente organizado, constituído e existente, de acordo com as leis brasileiras e a regulamentação da CVM e do BACEN aplicáveis;
- (iv) a Administradora é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras e a regulamentação da CVM e do BACEN aplicáveis, tendo em vista sua atividade;
- (v) o registro do Fundo está atualizado perante a CVM, e suas informações lá contidas e tornadas públicas estão atualizadas conforme requerido pela Instrução CVM 472;
- (vi) está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Oferta e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta;
- (vii) seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas neste Contrato e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o Regulamento do Fundo e o estatuto social da Administradora;
- (viii) este Contrato e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Fundo e da Administradora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”);
- (ix) os Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Prospecto (a) contêm, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, do Fundo, de suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades do Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e (b) foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a regulamentação vigente aplicável e o Código ANBIMA;

**(x)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento pelo Fundo de suas obrigações para a realização da Oferta, exceto: **(a)** pelo registro do Ato de Aprovação da Oferta; **(b)** pelo registro das Novas Cotas na B3; e **(c)** pelo registro da Oferta na CVM;

**(xi)** por si, seus sócios ou acionistas controladores e funcionários, estão cientes dos termos das leis e normativos que dispõe sobre atos lesivos contra a administração pública e aplicáveis ao presente Contrato, em especial as Leis Anticorrupção, e compromete-se a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações, bem como que possa constituir um ato anticoncorrencial. Declaram, ainda que **(a)** envidam os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto, devendo dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com os Coordenadores, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Contrato, adotando, inclusive, programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, 11 de julho de 2022; e **(b)** inexistente decisão judicial ou administrativa por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

**(xii)** o Pacote de Divulgação, na data de emissão de cada um dos documentos que compõem o Pacote de Divulgação, não contém, e na Data de Liquidação não conterá, qualquer declaração falsa de um fato relevante que seja necessário para que as informações ali constantes, considerando as circunstâncias sob as quais foram fornecidas, não sejam enganosas, ou omitirá a declaração de qualquer fato relevante que deva ser declarado neste Contrato ou seja necessário para tornar as declarações prestadas neste Contrato, em vista das circunstâncias sob as quais elas foram prestadas, não enganosas. As opiniões, análises e previsões, dados estatísticos ou de mercado correlatos, se houver, sobre o Fundo e as Novas Cotas, incluídos ou incorporados por referência no Pacote de Divulgação, foram fornecidos em virtude das circunstâncias e com base em pressupostos que o Fundo, conforme o caso, acredita serem confiáveis e precisos, e o Fundo, conforme o caso, obteve o consentimento para usar esses dados das fontes na medida necessária;

**(xiii)** a Administradora e o Fundo (incluindo seus agentes ou representantes, que não os Coordenadores) não distribuíram, prepararam, usaram, autorizaram ou aprovaram e não distribuirão, prepararão, usarão, autorizarão ou aprovarão qualquer material associado à Oferta, com exceção **(a)** do Prospecto, **(b)** da Lâmina, **(c)** do material publicitário da Oferta; **(d)** do Anúncio de Início, **(e)** do material de suporte às apresentações (material de *Roadshow*), **(f)** dos comunicados ao mercado publicados com relação à Oferta, **(g)** do Anúncio de Encerramento, e **(h)** de quaisquer outros documentos relativos à Oferta exigidos que sejam divulgados pela regulamentação da CVM, ou quaisquer publicações de atos societários em jornais locais, conforme exigido pela Lei das Sociedades por Ações;

**(xiv)** além deste Contrato, não existem contratos, acordos ou entendimentos em relação à Oferta entre o Fundo, e qualquer pessoa que daria ensejo a uma reivindicação válida contra o Fundo ou contra os Coordenadores em relação à Remuneração ou outro pagamento semelhante em relação à colocação e distribuição das Novas Cotas;

**(xv)** a documentação da Oferta **(a)** contém, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, do Fundo, de suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades do Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e **(b)** foi elaborada de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160, a Instrução CVM 472 e o Código ANBIMA;

**(xvi)** nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas;

**(xvii)** não distribuiu, preparou, usou, autorizou ou aprovou e não distribuirá, preparará, usará, autorizará ou aprovará qualquer material associado à Oferta, com exceção do Pacote de Divulgação;

**(xviii)** todas as declarações e informações relativas ao ou prestadas pela Administradora contidas neste Contrato, bem como nos Documentos da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas; não há outros fatos em relação à Administradora e ao Fundo não comunicados aos Coordenadores e, quando aplicável na forma da legislação aplicável, ao mercado, cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma informação prestada aos Investidores acessados, com relação à Gestora e ao Fundo, seja substancialmente enganosa, incorreta ou inverídica;

**(xix)** os dados estatísticos, operacionais e mercadológicos de terceiros incluídos no Pacote de Divulgação pela Administradora são baseados ou foram extraídos de fontes julgadas confiáveis e precisas pela Administradora; e

**(xx)** a documentação da Oferta **(a)** contém, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, do Fundo, de suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades do Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e **(b)** foi elaborada de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160, a Instrução CVM 472, e o Código ANBIMA.

**9.2.** Sem prejuízo de outras declarações prestadas neste Contrato, a Gestora declara e garante aos Coordenadores, nesta data, que:

**(i)** é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade empresária limitada, de acordo com as leis brasileiras e a regulamentação da CVM e do BACEN aplicáveis;

**(ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;

**(iii)** seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas neste Contrato e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o contrato social da Gestora;

**(iv)** não tem conhecimento de informações que não constem dos Documentos da Oferta **(a)** cuja omissão faça com que qualquer informação de tais documentos seja insuficiente, falsa, imprecisa, inconsistente e desatualizada e/ou **(b)** que possam resultar em um efeito adverso relevante;

**(v)** os documentos e informações fornecidos aos assessores legais da Oferta durante o procedimento de auditoria legal (*due diligence*) do Fundo e da Gestora são materialmente corretos e atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento fundamentada sobre as Novas Cotas,

**(vi)** por si, seus sócios ou acionistas controladores e funcionários, está ciente dos termos das leis e normativos que dispõe sobre atos lesivos contra a administração pública e aplicáveis ao presente Contrato, em especial as Leis Anticorrupção, e compromete-se a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações, bem como que possa constituir um ato anticoncorrencial. Declaram, ainda que **(a)** envidam os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto, devendo dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com os Coordenadores, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Contrato, adotando, inclusive, programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, 11 de julho de 2022; e **(b)** inexistente decisão judicial ou administrativa por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

**(vii)** este Contrato e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes dos Coordenadores, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, III do Código de Processo Civil

**9.3** Sem prejuízo de outras declarações prestadas neste Contrato, os Coordenadores declaram e garantem ao Fundo e à Gestora, na data de assinatura deste Contrato:

**(i)** são instituições financeiras devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedades por ações, de acordo com as leis brasileiras e a regulamentação aplicável;

(ii) inclusive com relação às autorizações e aprovações internas, estão devidamente autorizados a celebrar este Contrato e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido obtidas todas as licenças e as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, estatutárias, regulatórias e de terceiros, necessárias para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seus nomes, as obrigações estabelecidas neste Contrato e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social dos Coordenadores; e

(iv) 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.

## 10 CLÁUSULA DEZ – RESILIÇÃO

**10.1** Resilição Involuntária. O presente Contrato poderá ser resilido involuntariamente por qualquer uma das Partes nas hipóteses abaixo, sem qualquer ônus, exceto com relação às obrigações previstas nas cláusulas de Indenização, Exclusividade, Confidencialidade e Despesas, sendo certo que, após a obtenção do registro da Oferta, a resilição deste Contrato em razão da ocorrência de hipóteses de Resilição Involuntária, deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, uma vez que configuram alteração substancial, posterior e imprevisível das condições da Oferta, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160 (“Resilição Involuntária”):

(i) ocorrência de eventos de natureza política, conjuntural econômica ou financeira (inclusive terrorismo), no Brasil, nos Estados Unidos, na Europa, na Ásia, na América do Sul, ou em qualquer outro país que possa causar influência no mercado de capitais brasileiro, e que não possam ser previstos ou evitados, e que tornem prejudicial a qualquer das partes o cumprimento das obrigações aqui assumidas;

(ii) modificações regulatórias nos critérios de elegibilidade na composição de portfólios dos investidores institucionais e profissionais (assim entendidos, a título ilustrativo, entidades abertas e fechadas de previdência privada, entidades seguradoras, fundos mútuos de investimentos, instituições financeiras, carteiras administrativas, etc.), que venham de qualquer forma alterar a disponibilidade de recursos de tais investidores para a aquisição de valores mobiliários de emissão de empresas privadas e/ou fundos de investimentos;

(iii) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste Contrato, ou aumento das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes na data deste Contrato, ou regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional, ou tornar mais onerosa a Emissão;

(iv) ocorrência de alterações nas normas legais ou regulamentárias aplicáveis do Brasil ao mercado Financeiro e de capitais que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma a Emissão e/ou a Oferta ou a qualquer elemento envolvido na Emissão e/ou na Oferta que a torne inviável e/ou desaconselhável a qualquer uma das partes;

(v) ocorrência de motivos de força maior ou caso fortuito que tornem inviável ou desaconselhável o presente Contrato nos termos descritos;

(vi) existência, a exclusivo critério dos Coordenadores, de condições desfavoráveis de mercado para a condução da Emissão e/ou da Oferta, nos termos indicados neste Contrato, ou caso as Partes não cheguem a um acordo sobre eventuais alterações aos termos e condições da Oferta propostas pelos Coordenadores;

(vii) alterações no setor de atuação da Gestora ou mesmo indicações de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas ou que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(viii) ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Fundo, da Gestora e/ou da Administradora, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;

(ix) ocorrência de alterações substanciais na política monetária do Governo Federal que impactem diretamente o setor de atuação da Gestora e/ou do Fundo e que, de qualquer modo, alterem de forma adversa e relevante a situação financeira da Gestora; e

(x) ocorrência de qualquer mudança adversa no mercado financeiro local ou internacional que altere a razoabilidade econômica da Emissão e torne inviável ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas conforme o Contrato.

**10.1.1** Para os efeitos deste item, considerar-se-á data da rescisão a data em que a Gestora ou os Coordenadores, conforme o caso, receberem a comunicação formalizando a rescisão deste Contrato, ressalvadas as disposições que expressamente subsistirem ao seu término.

**10.1.2** Nessa hipótese, o reembolso das despesas e dos custos incorridos pelos Coordenadores na

estruturação da Emissão deverá ser efetuado pelo Fundo nos termos das Cláusulas 6 e 17 deste Contrato, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do recebimento da comunicação da rescisão, acompanhada dos respectivos comprovantes das despesas.

**10.2** Resilição Voluntária. O presente Contrato poderá ser resiliado (i) imotivadamente pela Gestora e/ou pela Administradora, na qualidade de representante do Fundo, conforme orientação da Gestora, a qualquer tempo, mediante notificação com 10 (dez) dias de antecedência aos Coordenadores; ou (ii) pelos Coordenadores, a qualquer tempo, mediante notificação com 10 (dez) dias de antecedência, caso a Gestora ou a Administradora descumpra qualquer obrigação estabelecida neste Contrato sem que o descumprimento tenha sido remediado no prazo mencionado neste item. Nas hipóteses tratadas nesta Cláusula 10, além da obrigação da Gestora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas e custos gerais, nos termos das Cláusulas 6 e 17, conforme o caso, a Gestora deverá pagar o Comissionamento de Descontinuidade, conforme estabelecido abaixo.

**10.2.1** Na hipótese de apenas um dos Coordenadores resilir o presente Contrato, nos termos do item (ii) da Cláusula 10.2, acima, o Coordenador remanescente não assumirá quaisquer obrigações adicionais que foram originalmente atribuídas ao Coordenador dissidente, exceto aquelas exigidas pela Resolução CVM 160, conforme o caso.

**10.2.2** Caso (a) por ato ou omissão imputável exclusivamente à Gestora, a Emissão não seja realizada por descumprimento de quaisquer das Condições Suspensivas; ou (b) o presente Contrato seja resiliado voluntariamente pela Gestora, os Coordenadores farão jus a uma comissão de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o montante total inicialmente pretendido da Oferta, a ser paga pelo Fundo em 5 (cinco) dias úteis da data de comunicação da não realização da Emissão (“Comissionamento de Descontinuidade”). O Comissionamento de Descontinuidade, caso aplicável, será suportado pelo Fundo, respeitada a proporção de 60% (sessenta por cento) ao Coordenador Líder e 40% (quarenta por cento) ao Itaú BBA.

## **11 CLÁUSULA ONZE – RESPONSABILIDADE E INDENIZAÇÃO**

**11.1** Em nenhuma circunstância os Coordenadores e os seus respectivos administradores, diretores, empregados e/ou prepostos (“Partes Indenizáveis”), serão responsáveis por indenizar o Fundo, a Gestora, os Cotistas, a Administradora, ou quaisquer contratados ou executivos destes ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados, exceto na hipótese comprovada de dolo dos Coordenadores ou de quaisquer das Partes Indenizáveis, conforme decisão judicial transitada em julgado. Tal indenização fica limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo dos Coordenadores e é limitada ao valor da Remuneração recebida pelo respectivo Coordenador que agiu com dolo, sendo certo que não haverá solidariedade entre os Coordenadores, para os fins desta Cláusula, ficando sob responsabilidade exclusiva do Coordenador infrator o pagamento de eventual indenização.



**11.2** A partir da assinatura deste Contrato, a Gestora concorda de forma ampla em indenizar e isentar os Coordenadores e as Partes Indenizáveis de quaisquer reclamações, prejuízos, passivos, custos e despesas relacionados, direta ou indiretamente, com os serviços prestados nos termos deste Contrato.

**11.3** A Gestora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar e resguardar os Coordenadores, e as Partes Indenizáveis por prejuízo, dano ou perda que venham a sofrer decorrente e ou relacionada com este Contrato e seu objeto, exceto na hipótese de tal prejuízo, dano ou perda, ter sido causada comprovadamente e diretamente por dolo dos profissionais dos Coordenadores conforme determinado por uma decisão judicial transitada em julgado

**11.4** Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for iniciado ou houver ameaça de seu início contra qualquer Parte Indenizável em relação à qual uma indenização possa ser exigida nos termos da Cláusula 11.3 acima, a Gestora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Parte Indenizável como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive os custos e honorários advocatícios das Partes Indenizáveis durante o transcorrer do processo judicial conforme venha a ser solicitado e comprovando pela Parte Indenizável.

**11.5** Não obstante o acima exposto, a Gestora, desde já, obriga-se a isentar de responsabilidade e a indenizar as Partes Indenizáveis por qualquer perda causada em razão da insuficiência, falsidade, imprecisão, inconsistência e desatualização das informações, declarações e garantias prestadas pela Gestora neste Contrato e nos demais Documentos da Oferta, exceto na hipótese de tal perda ter sido comprovadamente causada por dolo da Parte Indenizável, conforme decisão judicial transitada em julgado, hipótese na qual a Gestora não será imputada qualquer obrigação de indenização neste sentido.

**11.6** A Gestora realizará os pagamentos devidos conforme este item dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pelos Coordenadores, com os devidos comprovantes.

**11.7** As estipulações de indenização deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste Contrato, observados os respectivos prazos prescricionais.

## **12 CLÁUSULA DOZE – EXCLUSIVIDADE E NÃO EXCLUSIVIDADE**

**12.1** Com a finalidade de possibilitar a implementação dos esforços dos Coordenadores, a Gestora, no ato de celebração do presente Contrato, confere aos Coordenadores exclusividade para a execução dos trabalhos aqui previstos desde a data de assinatura deste Contrato até (i) a publicação do Anúncio de Encerramento ou (ii) 90 (noventa) dias da data do término da vigência ou rescisão, rescisão ou término deste Contrato, salvo se a rescisão se der por iniciativa dos Coordenadores sem que a Gestora tenha dado causa, o que ocorrer primeiro, e não contratará, durante referido período, qualquer outra instituição que não aquelas integrantes do grupo econômico dos Coordenadores, local ou internacional, com o propósito

de estruturar, desenvolver e/ou acessar o mercado brasileiro de capitais por meio de emissão e distribuição pública de cotas de fundos imobiliários de tijolo e/ou shoppings sob pena de pagar aos Coordenadores multa em valor equivalente ao que seria devido aos Coordenadores a título de Comissionamento de Descontinuidade, conforme definida na Cláusula 10.2.2 deste Contrato ou a mesma comissão devida para a instituição financeira contratada em descumprimento deste item, o que for maior, e eventuais prejuízos (inclusive lucros cessantes) sofridos no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do envio de comunicação pelos Coordenadores nesse sentido.

**12.2** Os Coordenadores poderão utilizar-se de qualquer informação (pública ou não) para os fins desta Cláusula 12.

**12.3** Caso a Gestora venha a ser contatado por qualquer instituição, localizada no Brasil e/ou no exterior, a respeito de quaisquer das transações relacionadas à Emissão e à Oferta, esta, desde já, concorda em notificar tal fato imediatamente aos Coordenadores.

**12.4** A Gestora reconhece que os Coordenadores e suas respectivas sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum (“Afiliadas”) estão envolvidos em uma ampla gama de atividades no mercado de capitais e na prestação de serviços financeiros e podem, a qualquer tempo, prestar serviços ou conceder crédito a clientes que estejam, eventualmente, em posição de conflito de interesse com a Gestora. O recebimento de informações, a celebração deste instrumento ou qualquer contato ou discussão subsequente entre os Coordenadores e a Gestora não cria e não criará qualquer restrição com relação à concessão de crédito ou prestação de qualquer serviço pelos Coordenadores e pelas Afiliadas a seus clientes atuais ou potenciais, não configurando, portanto, qualquer compromisso de exclusividade por parte dos Coordenadores ou das Afiliadas.

**12.5** A presente Cláusula continuará em pleno vigor, sendo existente, válida e eficaz, mesmo após a expiração do presente Contrato.

### **13 CLÁUSULA TREZE – CONFIDENCIALIDADE**

**13.1** Sem prejuízo das obrigações regulatórias acerca do sigilo e confidencialidade, em especial o disposto no artigo 11 e seguintes da Resolução CVM 160, os Coordenadores, a Administradora e a Gestora, comprometem-se, a todo o tempo, a manter o mais completo e absoluto sigilo e confidencialidade sobre quaisquer dados, materiais, pormenores, informações, documentos, especificações técnicas ou comerciais, inovações e aperfeiçoamentos não públicos de que venham a ter conhecimento ou acesso, por escrito e de forma tangível, ou que venham a lhes ser confiados em razão do objeto do presente Contrato, sejam eles de interesse das partes ou de terceiros, não podendo, sob qualquer pretexto, divulgar, usar para fins outros que não os da presente, revelar, reproduzir, utilizar ou deles dar conhecimento a terceiros estranhos a este Contrato, sob pena de caracterizar a transgressão e violação de segredo de fábrica ou negócio, salvo se expressamente autorizado pela outra parte ou caso requerido por lei ou autoridade competente. Não

obstante o acima disposto, para a execução dos serviços descritos no presente Contrato, a Gestora e a Administradora autorizam os Coordenadores a divulgar determinadas informações confidenciais acerca da Gestora, dos Imóveis e da Emissão para investidores, ressalvadas as regras constantes na Resolução CVM 160 e a Cláusula 21, abaixo.

**13.2** Não serão consideradas informações confidenciais as informações que: **(i)** sejam de domínio público no momento da revelação ou após a revelação, exceto se isso ocorrer em decorrência de ato ou omissão dos Coordenadores; **(ii)** já estejam em poder dos Coordenadores como resultado de sua própria pesquisa; **(iii)** tenham sido legitimamente recebidas de terceiros que, até onde os Coordenadores tenham conhecimento, não estejam quebrando, em relação às informações fornecidas, qualquer obrigação de confidencialidade; **(iv)** sejam revelada em razão de uma ordem válida, judicial ou não, ou de determinação de autoridade competente ou de normas vigentes, somente até a extensão de tais ordens; **(v)** sejam reveladas aos advogados, contadores, analistas ou outros indivíduos diretamente envolvidos na Emissão (“Representantes”), sempre considerando o curso normal dos negócios e dado que tais Representantes estejam cientes da natureza confidencial de tais informações; ou **(vi)** sejam reveladas aos advogados, contadores, analistas ou outros indivíduos ou pelos Coordenadores a suas afiliadas e/ou a seus respectivos representantes que tenham necessidade de conhecer as informações confidenciais para fins da execução do objeto deste Contrato, incluindo, mas não se limitando, para fins dos processos de *know-your-client* e *conflict clearance* dos Coordenadores e de avaliação de outras operações do Fundo no contexto de uma potenciais novas emissões, sempre considerando o curso normal dos negócios e dado que tais representantes estejam cientes da natureza confidencial das informações.

**13.3** A Gestora e a Administradora comprometem-se a manter e assegurar que suas Afiliadas, bem como seus administradores, empregados e consultores, mantenham o mais completo e absoluto sigilo e confidencialidade sobre quaisquer opiniões ou avaliações que sejam produzidas pelos Coordenadores. O uso de tais informações ou sua divulgação a quaisquer terceiros somente poderá ocorrer mediante o consentimento prévio dos Coordenadores.

**13.4** Os compromissos assumidos pelas Partes neste item perdurarão pelo prazo de 12 (doze) meses contados da assinatura deste Contrato, mesmo que haja resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste instrumento.

## **14 CLÁUSULA QUATORZE – DIVULGAÇÃO DA OFERTA**

**14.1** O Fundo, a Administradora e a Gestora comprometem-se a, em conjunto com os Coordenadores, nos limites da legislação e regulamentação em vigor, participar ativamente na divulgação dos termos e condições da Emissão e da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir as Novas Cotas no âmbito da Oferta, inclusive mediante a designação de seus representantes para apresentar o Fundo, a Administradora, a Gestora, a Emissão e a Oferta em reuniões individuais e eventos coletivos (“Roadshow”). Para tanto, o Fundo, a Administradora e a Gestora, desde já, autorizam os Coordenadores

a divulgar aos potenciais investidores interessados em adquirir as Novas Cotas os termos e condições da Emissão, das Novas Cotas e da Oferta, nos termos das leis e regulamentações aplicáveis e do Plano de Distribuição.

**14.2** Após a Data de Liquidação e dentro dos limites legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo, a Administradora e a Gestora, desde já, autorizam os Coordenadores, por sua própria opção e custo, a divulgar a Emissão e a Oferta e sua participação no processo, inclusive com a logomarca da Administradora e da Gestora, para fins exclusivamente de publicidade (*tombstone*), *rankings*, material de publicidade relacionado à prestação dos serviços de intermediação financeira, currículo quer dos Coordenadores, quer dos integrantes da sua equipe de trabalho. Qualquer anúncio público da Oferta realizado pela Gestora deverá incluir necessariamente a participação dos Coordenadores.

## **15 CLÁUSULA QUINZE – MANDATO**

**15.1.** O Fundo, a Administradora e a Gestora, ao celebrar o presente Contrato, autorizam que os Coordenadores e os Participantes Especiais adotem todas as providências necessárias, inclusive promover contatos com instituições financeiras, de mercado de capitais e potenciais investidores, nos termos da legislação em vigor bem como praticar todos os atos indispensáveis à efetivação da Emissão e da Oferta.

**15.2.** Os Coordenadores poderão disponibilizar aos eventuais interessados, as informações que sejam consideradas indispensáveis à análise da Emissão e, conseqüentemente, ao sucesso dos objetivos traçados por este Contrato, fornecendo informações que sejam de domínio público.

## **16 CLÁUSULA DEZESSEIS – MARKET FLEX**

**16.1** Os Coordenadores poderão, a seu exclusivo critério e até a data de liquidação financeira do Fundo, propor à Gestora e à Administradora modificações de quaisquer termos, condições, estrutura, prazos, taxas de juros, Remuneração ou demais características da Emissão (*Market Flex*), caso entenda que tais modificações sejam necessárias para refletir alterações nas condições de mercado daquele momento.

**16.2.** Caso a Gestora e/ou a Administradora não aceitem as alterações propostas pelos Coordenadores, quaisquer das Partes poderão resilir o presente Contrato sem qualquer ônus com exceção da obrigação do Fundo de pagar as despesas da Emissão, nos termos das Cláusulas 6 e 17 deste Contrato, conforme o caso, e ressalvadas as disposições que expressamente subsistirem ao seu término. Nesta hipótese, para fins de esclarecimento, o Comissionamento de Descontinuidade não será devido. A Gestora reconhece, desde logo, que os documentos e contratos que formalizarão a Emissão aqui descrita deverão conter os direitos de *Market Flex* e, caso este venha a ser exercido até que os mesmos sejam finalizados, tais documentos e contratos deverão refletir as modificações julgadas necessárias pelos Coordenadores.

## **17 CLÁUSULA DEZESSETE – DESPESAS**

**17.1** Independentemente da liquidação financeira da Emissão, o Fundo concorda em reembolsar os Coordenadores por quaisquer despesas aqui previstas ou quaisquer outras despesas gerais (*out-of-pocket*) que estes incorram ou venham a incorrer, relacionadas, direta ou indiretamente, ao Fundo, à Emissão e à Oferta, inclusive após o decurso do prazo, rescisão voluntária ou involuntária, resolução ou término do presente Contrato, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento de solicitação do respectivo Coordenador nesse sentido. Para despesas com valor individual ou agregado acima de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), será necessária aprovação prévia do Fundo.

**17.2** As despesas incorridas pelos Coordenadores de acordo com o presente item deverão ser reembolsadas pelo Fundo em até 05 (cinco) dias úteis a contar do envio pelos Coordenadores das cópias dos respectivos comprovantes.

**17.3** As obrigações de reembolso e ressarcimento aqui previstas deverão permanecer em pleno vigor e serão consideradas existentes, válidas e eficazes, mesmo após o decurso do prazo, rescisão ou término deste Contrato.

## **18 CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES ANTICORRUPÇÃO E SOCIOAMBIENTAL**

**18.1** As Partes se obrigam, sob as penas previstas neste Contrato e na legislação aplicável, a observar e cumprir rigorosamente toda a Legislação Anticorrupção, assim como as normas e exigências constantes de suas respectivas políticas internas, conforme o caso (“Política Anticorrupção”).

**18.2** As Partes declaram e garantem que não estão envolvidos ou irão se envolver, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, parte relacionada, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção.

**18.3** As Partes declaram e garantem que não se encontram, assim como seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, direta ou indiretamente: **(i)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(ii)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(iii)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(iv)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e **(v)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental.

**18.4** O não cumprimento pelas Partes das Leis Anticorrupção e/ou da Política Anticorrupção será considerada uma infração grave a este Contrato e conferirá à outra Parte o direito de, agindo de boa-fé, declarar rescindido imediatamente o presente Contrato, sem qualquer ônus ou penalidade, sendo a Parte

infratora responsável pelas Perdas e Danos, nos termos da lei aplicável.

**18.5** As Partes declaram que, direta ou indiretamente, não ofereceram, prometeram, pagaram ou autorizaram o pagamento em dinheiro, deram ou concordaram em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência deste Contrato, não irão ofertar, prometer, pagar ou autorizar o pagamento em dinheiro, dar ou concordar em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de beneficiar ilicitamente a outra Parte e/ou seus negócios.

**18.6** As Partes declaram que direta ou indiretamente, não irão receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irão contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.

**18.7** A Administradora e a Gestora declaram e garantem que: **(i)** os seus respectivos atuais representantes não são funcionários públicos ou empregados do governo; e **(ii)** informará imediatamente, por escrito, qualquer nomeação de seus representantes como funcionários públicos ou empregados do governo.

**18.8** A Administradora e a Gestora notificarão prontamente, por escrito, as demais Partes, a respeito de qualquer suspeita ou violação do disposto nas Leis Anticorrupção e/ou na Política Anticorrupção, e ainda de participação em práticas de suborno ou corrupção, assim como o descumprimento de qualquer declaração prevista nesta Cláusula.

**18.9** A Gestora e a Administradora obrigam-se: **(a)** sempre cumprir estritamente as obrigações decorrentes das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental; e **(b)** monitorar seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome do Coordenador Líder para garantir o cumprimento das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental

## **19 CLÁUSULA DEZENOVE – COMUNICAÇÕES**

**19.1** Todas as comunicações e solicitações constantes do presente Contrato serão feitas por escrito e entregues pessoalmente ou enviadas por carta registrada, postagem paga ou por correio eletrônico, para os endereços abaixo:

Para o Fundo e/ou a Administradora:

**S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, Santo Amaro

CEP: 04752-901 | São Paulo - SP

At.: Angela Amodeo

Telefone: (11) 5538-7806

E-mail: [angela.amodeo@s3caceis.com.br](mailto:angela.amodeo@s3caceis.com.br) / [rafmendes@s3caceis.com.br](mailto:rafmendes@s3caceis.com.br)

Para a Gestora:

**HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 7º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-905 | São Paulo - SP

At.: Felipe Gaiad

Telefone: (11) 3127-5500

E-mail: [felipe.gaiad@hsinvest.com](mailto:felipe.gaiad@hsinvest.com)

Para o Coordenador Líder:

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares

CEP 04543-010 | São Paulo - SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais

Telefone: (11) 3027-2237

E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

Para o IBBA:

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares

CEP 04538-132 | São Paulo – SP

At.: Acauã Barbosa

Tel.: (11) 3708-8539

E-mail: [acaua.barbosa@itaubba.com](mailto:acaua.barbosa@itaubba.com)

## **20 CLÁUSULA VINTE – VIGÊNCIA**

**20.1** Sem prejuízo do disposto neste Contrato, este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e termina na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, exceto no que se refere as obrigações previstas nas Cláusulas 6, 12 e 13, acima, as quais permanecerão válidas e em pleno vigor independentemente da rescisão.

## **21 CLÁUSULA VINTE E UM – PERÍODO DE SILÊNCIO**

**21.1** A Gestora, o Fundo, a Administradora e os Coordenadores não deverão utilizar ou divulgar qualquer informação ou material publicitário, não autorizar qualquer de seus funcionários a conceder entrevistas ou atender jornalistas sobre qualquer assunto relacionado à Oferta, inclusive por meio de

manifestação sobre o Fundo, no período que se inicia na data mais antiga entre (i) o ato deliberativo de aprovação da Oferta; ou (ii) o 30º (trigésimo) dia que antecede o protocolo de registro da Oferta na CVM ou na entidade autorreguladora, conforme o caso; e se encerra na data do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 11 da Resolução CVM 160 (“Período de Silêncio”).

**21.2** Os Coordenadores, neste ato, colocam-se à inteira disposição da Gestora, da Administradora e do Fundo para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao Período de Silêncio e solicita especial atenção da Gestora, da Administradora, do Fundo e de seus representantes para as questões relativas ao Período de Silêncio.

**21.3** A Gestora compromete-se a cooperar com os Coordenadores e a disponibilizar todas as informações e documentos que sejam razoavelmente requeridos pelos Coordenadores para que estes possam prestar seus serviços nos termos deste Contrato.

**21.4** Os Coordenadores não poderão ser responsáveis: (i) pelo conteúdo dos pareceres, memorandos, relatórios, planilhas ou contratos dos consultores ou assessores contratados pela Gestora, ou, eventualmente, pelo Coordenador Líder, em nome da Gestora; e/ou (ii) por verificar a autenticidade, legitimidade e veracidade das informações fornecidas por estes, por potenciais investidores ou seus assessores em relação aos serviços a serem prestados e/ou à Oferta.

## **22 CLÁUSULA VINTE E TRÊS – CESSÃO**

**22.1** Este Contrato não poderá ser cedido por qualquer das Partes sem a prévia e expressa anuência das demais Partes, exceto no caso dos Coordenadores, que poderão ceder seus direitos e/ou obrigações decorrentes do presente Contrato para qualquer Afiliada, mediante simples envio de comunicação escrita, incluindo por meio de correio eletrônico, à Administradora, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo, e à Gestora, sem necessidade de qualquer aprovação.

## **23 CLÁUSULA VINTE E QUATRO – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**23.1** A Gestora e o Fundo autorizam os Coordenadores a utilizarem os dados e informações da Oferta para fins de publicidade, divulgação e ações de *marketing* realizadas em quaisquer meios, mídias e veículos de comunicação, desde que relacionados aos negócios, produtos e serviços previstos neste Contrato, a título gratuito e por prazo indeterminado, sempre nos limites permitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis e nas condições acordadas entre as Partes.

**23.2** As partes signatárias deste Contrato declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.



**23.3** Qualquer alteração, adendo ou modificação a este Contrato deverá ser feita por instrumento escrito, assinado pelas Partes, observado o disposto na cláusula abaixo.

**23.4** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato, pode ser assinado digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

**23.5** As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente Contrato retroagem à data abaixo descrita.

**23.6** O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de qualquer direito ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui estabelecida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte renunciante devidamente autorizado a tanto.

**23.7** A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas deste Contrato não prejudicará a validade e a eficácia das demais cláusulas deste Contrato.

**23.8** Exceto quando previsto expressamente de modo diverso no presente Contrato, por “Dia Útil” ou “Dias Úteis” entende-se qualquer dia, exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

**23.9** Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Contrato não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

**23.10** Este Contrato constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, contendo todos os termos e condições acordados entre as Partes e prevalecerá em relação a outros entendimentos anteriores, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas, bem como os entendimentos orais mantidos entre as Partes, sendo certo que seus termos não poderão ser alterados, exceto por escrito e de comum acordo entre as Partes.

**23.11** Não obstante as diligências a serem tomadas pelos Coordenadores para o desenvolvimento dos trabalhos nos termos deste Contrato, os Coordenadores poderão considerar como suficientes, verdadeiras,

precisas, consistentes e atualizadas as informações e documentos prestados pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e seus respectivos assessores relacionados à Emissão e à Oferta. Os Coordenadores não farão qualquer verificação independente quanto à veracidade e precisão destas informações, não podendo ser invocada, pelo Fundo e/ou pela Gestora, contra os Coordenadores, qualquer responsabilidade caso tal informação seja incorreta, incompleta ou indevida.

**23.12** O presente Contrato rege-se-á pelas leis brasileiras.

**23.13** As Partes elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia de todos os outros, por mais privilegiados que sejam, para dirimir qualquer questão oriunda deste Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato, em via eletrônica, perante as 2 (duas) testemunhas indicadas abaixo.

São Paulo, 22 de dezembro de 2023.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Página de assinaturas do Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário)

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
*representado por sua Administradora Fiduciária*  
**S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

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

*Coordenador Líder*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

*Coordenador*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Gestora*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF: