

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 53.764.894/0001-52

Código ISIN: **BRPATACTF006** - Código de Negociação B3: **PATA11**

Classificação ANBIMA: FII Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/065, em 06 de março de 2024

ADMINISTRADOR

BANCO GENIAL S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo - Rio de Janeiro/RJ - CEP 22250-040

GESTORA

PATAGÔNIA CAPITAL

PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 39.526.263/0001-74

Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1101, Jardim Califórnia - Ribeirão Preto/SP - CEP 14026-040

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas da 1ª (primeira) emissão (respectivamente, "**Oferta**", "**Cotas**" e "**Emissão**" ou "**1ª Emissão**") do **PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**Fundo**"), todas nominativas e escriturais, de classe e série única, com valor unitário de emissão de R$ 10,00 (dez reais) ("**Preço de Emissão**"), o qual não considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução da CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e seu Anexo Normativo III ("**Resolução CVM 175**"e "**Anexo III**"), e da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), totalizando o volume inicial da Oferta o montante de até:

R$ 50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)

("Volume Inicial da Oferta")

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devida, quando da subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, a taxa fixa de distribuição primária da 1ª Emissão, apurada com base no quociente entre **(a)** a soma da comissão de coordenação e estruturação e comissão de distribuição; e **(b)** o Volume Inicial da Oferta, correspondente a R$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), sendo que o valor nominal unitário por Cota da 1ª Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R$ 10,39 (dez reais e trinta e nove centavos) por Cota da 1ª Emissão ("**Preço de Subscrição**"). O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta (se aplicável e conforme abaixo definidas), sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da 1ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

O Volume Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.250.000 (um milhão e duzentas e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão ("**Cotas Adicionais**" e "**Lote Adicional**", respectivamente), nas mesmas condições das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160. Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("**Volume Total da Oferta**").

As Cotas da 1ª Emissão foram admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("**B3**"), sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e **(iii)** custódia eletrônica na B3.

A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático perante a CVM, previsto no artigo 26 da Resolução CVM 160, sob a coordenação do **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24 ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação. O processo de distribuição das Cotas da 1ª Emissão poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido adiante), até o Dia Útil anterior ao Procedimento de Alocação (conforme definido adiante) a ser firmado entre as referidas instituições e o Coordenador Líder ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI CONCEDIDO EM 06 DE MARÇO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/065.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 11 A 21.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DE SUAS COTAS SUBSCRITAS, DE FORMA QUE, EM CASO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO, O ADMINISTRADOR E A GESTORA ADOTARÃO OS PROCEDIMENTOS ACERCA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO PREVISTOS NA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CVM E DA B3, CONFORME INDICADAS NO ITEM 5.1 DESTE PROSPECTO.

COORDENADOR LÍDER

genial investimentos

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

THIELMANN ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 06 de março de 2024.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA 2

2.2. APRESENTAÇÃO DA CLASSE OU SUBCLASSE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO 2

2.3. IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO 2

2.4. INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS 3

2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO 3

2.6. VOLUME TOTAL DA OFERTA E MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA 4

2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO 4

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 5

3.1. EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE 6

3.2. INDICAR A EVENTUAL POSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS A QUAISQUER ATIVOS EM RELAÇÃO ÀS QUAIS POSSA HAVER CONFLITO DE INTERESSE, INFORMANDO AS APROVAÇÕES NECESSÁRIAS EXISTENTES E/OU A SEREM OBTIDAS, INCLUINDO NESSE CASO NOS FATORES DE RISCO, EXPLICAÇÃO OBJETIVA SOBRE A FALTA DE TRANSPARÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS PREÇOS DESTAS OPERAÇÕES 9

3.3. NO CASO DE APENAS PARTE DOS RECURSOS ALMEJADOS COM A OFERTA VIR A SER OBTIDA POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO, INFORMAR QUAIS OBJETIVOS SERÃO PRIORITÁRIOS 10

4. FATORES DE RISCO 11

4.1. EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR 12

5. CRONOGRAMA 23

5.1. CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA 24

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 27

6.1. COTAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, INCLUSIVE NO EXTERIOR, IDENTIFICANDO: (i) COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA ANO, NOS ÚLTIMOS 5 (CINCO) ANOS; COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA TRIMESTRE, NOS ÚLTIMOS 2 (DOIS) ANOS; E COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA MÊS, NOS ÚLTIMOS 6 (SEIS) MESES 28

6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS 28

6.3. INDICAÇÃO DA DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEREM AS COTAS OFERTADAS, CALCULADA PELA DIVISÃO DA QUANTIDADE DE NOVAS COTAS A SEREM EMITIDAS PELA SOMA DESSA QUANTIDADE COM A QUANTIDADE INICIAL DE COTAS ANTES DA EMISSÃO EM QUESTÃO MULTIPLICANDO O QUOCIENTE OBTIDO POR 100 (CEM) 28

6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO 28

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 29

7.1. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 30

7.2. DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO 30

7.3. ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR 30

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 33

8.1. EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA 34

8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES 34

8.3. AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI APROVADA A OPERAÇÃO 34

8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO 35

8.5. DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA 36

8.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO 36

8.7. FORMADOR DE MERCADO 36

8.8. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO 36

8.9. REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO 37



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 39

9.1. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE CONTEMPLE, NO MÍNIMO, RETORNO DO INVESTIMENTO, EXPONDO CLARA E OBJETIVAMENTE CADA UMA DAS PREMISSAS ADOTADAS PARA A SUA ELABORAÇÃO 40

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 41

10.1 DESCRIÇÃO INDIVIDUAL DAS OPERAÇÕES QUE SUSCITEM CONFLITOS DE INTERESSE, AINDA QUE POTENCIAIS, PARA A GESTORA OU ADMINISTRADOR DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL AO TIPO DE FUNDO OBJETO DE OFERTA 42

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 45

11.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO NO QUE CONCERNE À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR QUALIFICADO E EVENTUAL GARANTIA DE SUBSCRIÇÃO PRESTADA PELOS COORDENADORES E DEMAIS CONSORCIADOS, ESPECIFICANDO A PARTICIPAÇÃO RELATIVA DE CADA UM, SE FOR O CASO, ALÉM DE OUTRAS CLÁUSULAS CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, INDICANDO O LOCAL ONDE A CÓPIA DO CONTRATO ESTÁ DISPONÍVEL PARA CONSULTA OU REPRODUÇÃO 46

11.2. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO 48

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS DESTINATÁRIOS DOS RECURSOS 49

12.1. QUANDO OS RECURSOS FOREM PREPONDERANTEMENTE DESTINADOS AO INVESTIMENTO EM EMISSOR QUE NÃO POSSUA REGISTRO JUNTO À CVM: 50

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADAS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 51

13.1 REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO 52

13.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CLASSE DE COTAS, RELATIVAS AOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS, COM OS RESPECTIVOS PARECERES DOS AUDITORES INDEPENDENTES E EVENTOS SUBSEQUENTES, EXCETO QUANDO O EMISSOR NÃO AS POSSUA POR NÃO TER INICIADO SUAS ATIVIDADES PREVIAMENTE AO REFERIDO PERÍODO 52

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 53

14.1. A 14.3 IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS E INFORMAÇÕES DE CONTATO 54

14.4. DECLARAÇÃO DE QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE DE COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDOS JUNTO À COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM 55

14.5. DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO 55

14.6. DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO 55

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 57

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 59

16.1. BASE LEGAL 60

16.2. HISTÓRICO DO FUNDO 60

16.3. OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO 60

16.4. RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, RETENÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 60

16.5. TAXAS DO FUNDO 61

16.6. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO 62

16.7. BREVE PERFIL DOS PARTICIPANTES DA OFERTA 64

16.8. ATRIBUIÇÕES DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA 65

16.9. TRIBUTAÇÃO 67

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	73
ANEXO II	INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO	79
ANEXO III	REGULAMENTO DO FUNDO	117
ANEXO IV	INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA	149
ANEXO V	ESTUDO DE VIABILIDADE	155
ANEXO VI	INFORME ANUAL DO FUNDO - SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175	177
ANEXO VII	PROCURAÇÃO CONFLITO DE INTERESSES	183

V010



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

A presente Oferta compreende a distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, com base na Lei 8.668, na Resolução CVM 175, no Anexo III e nas disposições de seu Regulamento, datado de 02 de fevereiro de 2024 ("Regulamento").

A realização da 1ª Emissão e da Oferta, bem como seus termos e condições, foi aprovada por meio de instrumento particular do Administrador, datado de 28 de fevereiro de 2024 ("Ato de Aprovação da Oferta").

As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, e coordenada pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e instituição líder da presente Oferta, e distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação.

O processo de distribuição das Cotas da 1ª Emissão poderá contar, ainda, com a contratação de Participantes Especiais, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, até o Dia Útil anterior ao Procedimento de Alocação a ser firmado entre as referidas instituições e o Coordenador Líder, as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder. Para fins deste Prospecto, entende-se como "Dia Útil" qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, devendo ser respeitado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), nos termos da seção 2.6 deste Prospecto Definitivo, na página 4 abaixo.

A subscrição das Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 59, II, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e a Gestora, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Montante Mínimo ("Prazo de Colocação").

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

2.2. APRESENTAÇÃO DA CLASSE OU SUBCLASSE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO

As Cotas da 1ª Emissão: **(i)** são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma nominativa e escritural; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e **(vii)** são livres de quaisquer restrições ou ônus, observadas as restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, e conferem aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

Cada Cota da 1ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e corresponderá a um voto na Assembleia Geral do Fundo, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

2.3. IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO

As Cotas da 1ª Emissão são destinadas a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto das Cotas da classe única do Fundo, descrito no Capítulo 3 do Anexo A do Regulamento ("Investidores Qualificados"), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores Qualificados, sendo vedado o investimento por Investidores Qualificados não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.



Não serão realizados esforços de colocação das Cotas da 1ª Emissão em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores Qualificados o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas da 1ª Emissão não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 1ª Emissão ao perfil do público-alvo da Oferta.

Adicionalmente, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, do Administrador, da Gestora, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder e aos Participantes Especiais; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, os Participantes Especiais, o Administrador e a Gestora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Participantes Especiais, pelo Administrador, pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas ("Pessoas Vinculadas").

2.4. INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS

As Cotas da 1ª Emissão foram admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3; e **(iii)** custódia eletrônica na B3.

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário na data definida no formulário de liberação a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

As Cotas da 1ª Emissão têm o valor nominal unitário de R$ 10,00 (dez reais) por Cota da 1ª Emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Emissão").

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, um custo fixo equivalente a 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) por Cota da 1ª Emissão, ou seja, R$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre **(a)** a soma da comissão de coordenação e estruturação e comissão de distribuição; e **(b)** o Volume Total da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo que o valor nominal unitário por Cota da 1ª Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R$ 10,39 (dez reais e trinta e nove centavos) por Cota da 1ª Emissão ("Preço de Subscrição").

O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores Qualificados a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento das comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo após o pagamento dos custos da distribuição das Cotas; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo. Estão incluídos nos custos da distribuição das Cotas: **(a)** honorários de advogados externos; **(b)** taxa de registro da Oferta na CVM; **(c)** taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; **(d)** custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; **(e)** custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; **(f)** custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*). Tais custos estão estimados em aproximadamente 3,92% (três inteiros e noventa e dois centésimos por cento) do Volume Total da Oferta.

Exceto pelo Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores Qualificados.



2.6. VOLUME TOTAL DA OFERTA E MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

O volume inicial da Oferta será de até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar o Lote Adicional e o Custo Unitário de Distribuição ("Volume Inicial da Oferta"), podendo o Volume Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da 1ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores Qualificados poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(i)** do Volume Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo e menor que o Volume Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor Qualificado deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade das Cotas objeto do Termo de Aceitação das Cotas.

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

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas com valor inferior ao Volume Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores Qualificados que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, **(i)** o valor por Cota da 1ª Emissão multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor Qualificado, e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e **(ii)** o Custo Unitário de Distribuição, sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores Qualificados os recursos eventualmente integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido no item 5.1 deste Prospecto). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento, devendo, ainda, devolver aos Investidores Qualificados os valores já integralizados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial. Não haverá a distribuição de lote suplementar, conforme previsto no artigo 51 da Resolução CVM 160.

O Volume Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), correspondente a 1.250.000 (um milhão e duzentos e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão ("Cotas Adicionais"). Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 6.250.000 (seis milhões e duzentas e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão, e de R$ 64.937.500,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e trinta e sete mil e quinhentos reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição.

2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da 1ª Emissão, sem prejuízo das Cotas Adicionais, podendo a quantidade final de Cotas da 1ª Emissão ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo.

O Montante Mínimo equivale a 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão.

Caso as Cotas Adicionais sejam colocadas, a Oferta contará com a emissão de até 6.250.000 (seis milhões duzentos e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão.



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS



3.1. EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE

Os recursos líquidos a serem obtidos com a Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Gestora na medida em que esta identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo que estejam de acordo com a Política de Investimento do Fundo e sejam mais vantajosas para o Fundo.

Em linha com o disposto no Regulamento do Fundo e no artigo 40 do Anexo III da Resolução CVM 175, poderão integrar a carteira do Fundo quaisquer dos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

I. certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("FIDC Imobiliário"), e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

II. cotas de outros FII;

III. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

IV. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

VI. cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e

VII. letras hipotecárias ("LH"), letras de crédito imobiliário ("LCI") e letras imobiliárias garantidas ("LIG").

Adicionalmente, nos termos do Regulamento, o Fundo deverá observar os seguintes limites de concentração em relação aos Ativos Imobiliários que comporão sua carteira:

Limite de Concentração por Ativo Imobiliário	
Limite do Patrimônio Líquido	**Tipo de Ativo Imobiliário**
Até 100%	CRI, Cotas de FII, LH, LCI e LIG;
Até 40%	Debêntures Imobiliárias;
Até 30%	Cotas de FIDC Imobiliário;
Até 25%	Outros Ativos Imobiliários.

Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora e da necessidade de observância dos limites de concentração acima previstos, nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo III da Resolução CVM 175, a Classe deverá respeitar, conforme aplicável a sua política de investimentos, os limites de investimento por emissor e por ativo financeiro previstos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, ou na regulamentação vigente que venha a ser aplicável, conforme tabela abaixo e observadas as vedações previstas no §2º do artigo 44 do referido Anexo:

Limites por Emissor	
Limite do Patrimônio Líquido	**Tipo de Emissor**
Até 20%	Instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil
Até 10%	Companhia aberta Se BDR - Ações, companhia aberta ou assemelhada, nos termos de norma específica
Até 10%	Sociedade de propósito específico que seja subsidiária integral de companhia securitizadora registrada na categoria S2
Até 5%	Pessoa natural ou pessoa jurídica1 de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil
Não há limitação	a) União Federal; b) fundo de investimento; ou c) se a política de investimento prever a aquisição de ativos, fungíveis, de uma única emissão de valores mobiliários, hipótese na qual o termo de adesão deve conter alerta de que a classe está exposta ao risco de concentração em um único emissor2

1 Considera-se emissor a pessoa natural ou jurídica, a classe de cotas e o patrimônio separado na forma da lei, assim como seus congêneres estrangeiros, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro.

2 Consideram-se como de um mesmo emissor os ativos financeiros emitidos por integrantes de um mesmo grupo econômico, com exceção das emissões de títulos de securitização que contem com segregação patrimonial



Limite por Modalidade de Ativo Financeiro	
Limite do Patrimônio Líquido	**Tipo de Ativo Financeiro**
Até 20%	a) cotas de FIF destinadas exclusivamente a investidores qualificados, sendo de 5% (cinco por cento) o limite para aplicação em cotas de FIF destinadas exclusivamente a investidores profissionais; b) cotas de fundos de investimento imobiliário - FII; c) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, sendo de 5% (cinco por cento) o limite para aplicação em cotas de FIDC cujas políticas de investimento admitam a aquisição de direitos creditórios não-padronizados, conforme definidos no artigo 2º, inciso XIII, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175; d) certificados de recebíveis, sendo de 5% (cinco por cento) o limite para aplicação em certificados de recebíveis cujo lastro seja composto por direitos creditórios não-padronizados, conforme definidos no artigo 2º, inciso XIII, do Anexo Normativo II; e e) valores mobiliários representativos de dívida de emissão de companhia emissora não registrada na CVM;
Até 15%	a) cotas de fundos de investimento em participações - FIP; e b) cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais - FIAGRO, sendo de 5% (cinco por cento) o limite para aplicação em cotas de FIAGRO cujas políticas de investimento admitam a aquisição de direitos creditórios não-padronizados, conforme definidos no artigo 2º, inciso XIII, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175;
Até 10%	a) títulos e contratos de investimento coletivo, o que inclui, mas não se limita, aos CIC-hoteleiros, observado o requisito previsto no § 1º do artigo 39 deste Anexo Normativo I da Resolução CVM 175; b) CBIO e créditos de carbono; c) criptoativos; d) valores mobiliários emitidos por meio de plataformas eletrônicas de investimento participativo, desde que sejam objeto de escrituração realizada por escriturador autorizado pela CVM; e e) outros ativos financeiros não previstos nos incisos I, II e IV do artigo 45 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175;
Não há limitação	a) títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nesses títulos; b) ouro financeiro, desde que negociado em mercado organizado; c) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e operações compromissadas lastreadas nesses títulos; d) notas promissórias, debêntures, notas comerciais, ações e certificados de depósito de valores mobiliários, desde que tenham sido emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública; e) bônus e recibos de subscrição, cupons e quaisquer outros ativos decorrentes dos valores mobiliários referidos na alínea "d"; f) cotas de classe de FIF destinadas ao público em geral; g) ETF; h) BDR-Ações, BDR-Dívida Corporativa e BDR-ETF; i) contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos incisos I a III do artigo 45 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175; e j) ativos, perfeitamente fungíveis de uma única emissão de valores mobiliários, desde que essa aplicação em específico constitua a política de investimento da classe e os ativos tenham sido emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública.

Sem prejuízo do disposto acima, na data deste Prospecto, a Gestora possui um pipeline indicativo de Ativos Imobiliários que o Fundo pretende adquirir com os recursos da Oferta. Atualmente, o pipeline do Fundo, meramente indicativo, é composto por:

Cidade ou Região	Segmento	Instrumento	Volume (R$)	Prazo	Taxa	Garantia
Campinas - SP	Loteamento	CRI	144 MM	6 anos	IPCA + 11,9% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios
São José - SC	Incorporação	CRI	24 M	1,5 anos	CDI + 6,75%	AF Imóvel / CF Carteira Recebíveis / Aval Sócios
Rondonópolis - SP	Incorporação	CRI	40 MM	4 anos	IPCA + 13,5% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios
Ribeirão Preto - SP	Loteamento	CRI - Série 1	10 MM	10 anos	IPCA + 11,4% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios / AF Lote de um outro empreendimento já entregue



Cidade ou Região	Segmento	Instrumento	Volume (R$)	Prazo	Taxa	Garantia
Ribeirão Preto - SP	Incorporação	CRI - Série 2	30 MM	4,5 anos	CDI + 6% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios / AF Lote de um outro empreendimento já entregue
Sul e Sudeste	Home Equity	CRI	60 M	10 anos	IPCA + 9%	AF dos ativos reais/ CF Recebíveis/ Aval dos Sócios/ 30% de Subordinação
Araraquara e Campinas - SP	Incorporação	CRI	90 MM	4 anos	CDI + 4,25% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios
São Paulo - SP	Incorporação	CRI	32 MM	4 anos	IPCA + 11,00%	AF Cotas SPE / CF recebíveis / Aval PF / garantia financeira
Interior SP	Incorporação	CRI	30 MM	3,6 anos	CDI + 6,00%	AF cotas SPE / CF recebíveis / aval Companhia / Hipoteca matrícula mãe / seguro risco engenharia / seguro término de obra
São Paulo - SP	Incorporação	CRI	31 MM	3,6 anos	IPCA + 13,00%	AF terreno com LTV de 70% de venda forçada / Aval Holding e PF
Ribeirão Preto - SP	Incorporação	CRI	24 MM	4 anos	17,23% a.a.	Subordinação de 62% / AF cotas SPE / CF de recebíveis / aval
São José do Rio Preto - SP	Loteamento	CRI	30 MM	6 anos	IPCA + 11,55%	AF cotas SPE / CF de recebíveis / aval sócios / seguro término de obra / seguro risco engenharia
Ribeirão Preto - SP	Incorporação	CRI	30 MM	5 anos	CDI + 5,50%	AF imóvel com LTV de 68% / CF recebíveis 20 MM / aval sócios
Balneário Camboriú - SC	Incorporação	CRI	50 MM	5 anos	IPCA + 13,00%	AF cotas SPE / CF de recebíveis / aval sócios PF e PJ / seguro término de obra / seguro risco engenharia
Rondonópolis - SP	Incorporação	CRI	70 M	4 anos	IPCA + 13,5% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios

Os recursos remanescentes à aquisição inicial de Ativos Imobiliários serão investidos em outros Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos) e utilizados para o pagamento de despesas e encargos do Fundo previstas no Capítulo 6 do Regulamento, cabendo ao Administrador e à Gestora respeitarem as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas regulamentações vigentes.

Os recursos captados a título de Custo Unitário de Distribuição serão utilizados para reembolsar ou remunerar as Instituições Participantes da Oferta, conforme custos da distribuição das Cotas previstos no item "2.5. Valor Nominal Unitário de Cada Cota e Custo Unitário de Distribuição" da Seção "Principais Características da Oferta", na página 3 deste Prospecto Definitivo. Caso após o pagamento de todas as remunerações correspondentes à comissão de coordenação e estruturação e à comissão de distribuição haja algum valor remanescente decorrente do pagamento do Custo Unitário de Distribuição e após o pagamento dos custos da distribuição das Cotas, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

Estão incluídos nos demais custos da distribuição das Cotas: **(a)** honorários de advogados externos; **(b)** taxa de registro da Oferta na CVM; **(c)** taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; **(d)** custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; **(e)** custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; **(f)** custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE, VISTO QUE A DINÂMICA DE MERCADO ENVOLVE A EMISSÃO DOS ATIVOS PARA QUE A ESTRATÉGIA DO FUNDO SE CONCRETIZE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E O INVESTIMENTO EM TAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PODE NÃO SE MATERIALIZAR. NESTE CASO, OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA" CONSTANTE DA PÁGINA 14 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.



QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão.

As informações divulgadas no quadro do pipeline acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA NÃO POSSUI OBJETIVOS PRIORITÁRIOS E PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

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

3.2. INDICAR A EVENTUAL POSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS A QUAISQUER ATIVOS EM RELAÇÃO ÀS QUAIS POSSA HAVER CONFLITO DE INTERESSE, INFORMANDO AS APROVAÇÕES NECESSÁRIAS EXISTENTES E/OU A SEREM OBTIDAS, INCLUINDO NESSE CASO NOS FATORES DE RISCO, EXPLICAÇÃO OBJETIVA SOBRE A FALTA DE TRANSPARÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS PREÇOS DESTAS OPERAÇÕES

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 12, inciso IV, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Neste sentido, destaca-se que a Gestora participou da estruturação dos Ativos Imobiliários abaixo, não sendo, contudo, parte relacionada ao emissor, devedores e/ou cedentes de tais ativos, tendo somente agido como estruturadora dos respectivos ativos de forma ativa, cuidando de todo o desenho da operação, aprovação de crédito do emissor, definição das garantias e lastro, entre outros detalhes da estrutura. Fora isso, quando necessário, em alguns casos a Gestora realizou a distribuição passiva dos Ativos Imobiliários, atuando em conjunto com casas parceiras para a efetivação da distribuição das operações, não tendo recebido remuneração por tais atuações passivas. Desta forma, a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Imobiliários abaixo, bem como de outros Ativos que porventura venham a se encontrar na mesma situação dos referidos ativos, dependerá de aprovação em assembleia, nos termos previstos no parágrafo anterior, sendo certo que poderá ser utilizada a Procuração de Conflito de Interesses (conforme abaixo definida), conforme informações abaixo previstas e modelo constante neste Prospecto.

Cidade ou Região	Segmento	Instrumento	Grupo Econômico	Garantia
Araraquara e Campinas - SP	Incorporação	CRI	BILD	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios
São Paulo - SP	Incorporação	CRI	BRIO	AF Cotas SPE / CF recebíveis / Aval PF / garantia financeira
Interior SP	Incorporação	CRI	ASCEN	AF cotas SPE / CF recebíveis / aval Companhia / Hipoteca matrícula mãe / seguro risco engenharia / seguro término de obra
São Paulo - SP	Incorporação	CRI	ARIE PROPERTIES	AF terreno com LTV de 70% de venda forçada / Aval Holding e PF
Ribeirão Preto - SP	Incorporação	CRI	OSM	Subordinação de 62% / AF cotas SPE / CF de recebíveis / aval
São José do Rio Preto - SP	Loteamento	CRI	IMPPER	AF cotas SPE / CF de recebíveis / aval sócios / seguro término de obra / seguro risco engenharia
Ribeirão Preto - SP	Incorporação	CRI	PAFIL	AF imóvel com LTV de 68% / CF recebíveis 20 MM / aval sócios



Para maiores informações sobre os riscos de potencial conflito de interesses, vide o fator de risco "Risco de potencial conflito de interesse", na página 17 deste Prospecto.

Procuração de Conflito de Interesses

Os Investidores Qualificados podem outorgar procuração, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o Investidor Qualificado se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e cujo modelo constitui o Anexo VI a este Prospecto Definitivo e anexo ao Termo de Aceitação ("Procuração de Conflito de Interesses"), para que seu(s) respectivo(s) outorgado(s) o represente(m) e vote(m) em seu nome na Assembleia Geral, realizada nos termos do artigo 31 do Anexo III, que deliberar pela possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos que, em qualquer caso, sejam, conforme o caso: (a) administrados pelo Administrador; (b) geridos pelo Gestor; (c) pertencentes ao patrimônio do Administrador, do Gestor e/ou de outras pessoas vinculadas a tais prestadores de serviços do Fundo; e/ou (d) emitidos, cedidos, devidos, estruturados, distribuídos e/ou originados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por outras pessoais vinculadas a tais prestadores de serviços do Fundo, desde que observada a política de investimento do Fundo e atendidos os critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses ("Ativos Conflitados").

Das referidas Procurações de Conflito de Interesses constará orientação de voto, permitindo que o Cotista concorde ou não ou se abstenha com relação a aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses.

A aquisição ou alienação, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, deverá observar os requisitos específicos abaixo listados, os quais serão também estabelecidos nas Procurações de Conflito de Interesses:

i. CRI de Incorporação no montante de até R$ 150 milhões por emissão, com garantia real e/ou recebíveis e/ou seguro garantia;

ii. CRI de Loteamento no montante de até R$ 200 milhões por emissão, com garantia real e/ou recebíveis e/ou seguro garantia;

iii. CRI Corporativo no montante de até R$ 180 milhões por emissão, com garantia real e/ou recebíveis e/ou seguro garantia;

iv. NC de empresa do segmento imobiliário no montante de até R$ 100 milhões por emissão, com garantia real e/ou recebíveis e/ou seguro garantia.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral ou Especial em que a matéria objeto do conflito de interesse for deliberada, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Investidor Qualificado unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga. Dessa forma, o Investidor Qualificado poderá revogar referida procuração mediante comunicação entregue ao Administrador, de forma eletrônica (via e-mail) ou física, a depender da forma como a procuração foi outorgada. A Procuração de Conflito de Interesses também será revogada caso haja o comparecimento pelo Investidor na referida assembleia para exercício, pessoalmente, do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas nas assembleias.

Será garantido aos Investidores Qualificados, antes de outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto e nos demais Documentos da Oferta. Desse modo, a Procuração de Conflito de Interesse será outorgada por Investidor Qualificado que teve acesso aos referidos elementos informativos.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada em assembleia e caso haja recursos em caixa para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação, primordialmente, em outros Ativos, a serem selecionados pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto e no Regulamento.

3.3. NO CASO DE APENAS PARTE DOS RECURSOS ALMEJADOS COM A OFERTA VIR A SER OBTIDA POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO, INFORMAR QUAIS OBJETIVOS SERÃO PRIORITÁRIOS

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados nos Ativos Imobiliários a serem selecionados, sem o compromisso de respeitar qualquer ordem de prioridade, em especial a ordem indicada no pipeline indicativo acima. Sem prejuízo, a Gestora procurará destinar os recursos para os Ativos Imobiliários de melhor característica operacional-financeira, visando auferir rendimentos e/ou ganhos de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento. Ainda, a Gestora se manterá atenta às operações com melhores condições de prazo, liquidez e garantias.

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



4. FATORES DE RISCO



4.1. EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores Qualificados devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da Política de Investimento, a composição de Ativos Imobiliários da carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

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

Não obstante a diligência do Administrador e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

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

Risco de Perdas Patrimoniais

A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pelo Fundo, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Liquidez da Carteira.

As Cotas foram admitidas para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa, sendo que tal registro não é garantia de que o Investidor Qualificado não terá dificuldade na negociação de suas Cotas caso queira se desfazer destas, visto que o prazo de duração do Fundo é indeterminado e não há resgate de Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer outra pessoa, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial: (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão da Classe do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira da Classe do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira da Classe do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para sua precificação. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de a Classe do Fundo poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos integrantes da carteira da Classe do Fundo, o patrimônio líquido da Classe do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, o que poderá influenciar negativamente o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Tributário

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas, em especial, a existência de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas do



Fundo, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis ao Fundo, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Fundo, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação.

Caso o Fundo aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Tributários Envolvendo os Ativos Imobiliários

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Distribuição Parcial e não colocação do Montante Mínimo

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Termos de Aceitação.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Termos de Aceitação automaticamente cancelados.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Total da Oferta, o Fundo terá menos recursos para realizar investimentos de acordo com sua Política de Investimentos do Fundo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da 1ª Emissão, a Oferta será cancelada pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, sendo o Fundo liquidado. Nessa hipótese, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, se aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários

A Classe do Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso a Classe do Fundo não realize o investimento no prazo de 6 (seis) meses contados da data de encerramento de cada Oferta de Cotas, as Cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pela Classe do Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério da Gestora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Riscos de Concentração da carteira

Uma vez que a Classe deverá investir preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe do Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe do Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de concentração de propriedade das Cotas

Conforme o Regulamento do Fundo, o Fundo conta com limitação quanto a quantidade de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Contudo, tal limite é de 30% (trinta por cento), de forma que poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Especiais de Cotistas (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia da Classe do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. É possível consultar a concentração de Cotas do Fundo no seu informe anual (Suplemento K da Resolução CVM 175).

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores Qualificados em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que a Classe do Fundo obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados da Classe do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas de forma adversa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo, aos seus Cotistas ou aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe do Fundo, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA, podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas da Classe do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora na tomada de decisões de investimento

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



capacidade da Gestora na prestação dos serviços à Classe do Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos Imobiliários, na manutenção dos Ativos Imobiliários em carteira e/ou na identificação de oportunidades para aquisição e alienação de Ativos Imobiliários podem afetar negativamente a Classe do Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Execução das Garantias de CRIs

O investimento em certificados de Recebíveis Imobiliários envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos Certificados, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos ao Setor de Securitização

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais Ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio da Classe do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade da Classe do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos à Classe do Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que a Classe do Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe do Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas da Classe do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, a Classe do Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Imobiliários

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 e do inciso IV do artigo 32, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora e entre o Fundo e os demais prestadores de serviços do Fundo que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pela Classe do Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pela Classe do Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e **(v)** a aquisição, pela Classe do Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Adicionalmente, pode ser do melhor interesse da Classe a aquisição de títulos e valores mobiliários estruturados pela Gestora ou ainda, por empresas de seu grupo econômico. A aquisição de ativos nessa condição caracteriza um potencial conflito de interesses e contará com autorização prévia outorgada em Assembleia Especial de Cotistas, que poderá ou não contar com mecanismo de procuração de voto outorgada pelos Cotistas com intuito de facilitar a dinâmica da votação, a qual contará com critérios específicos acerca dos Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos no âmbito dos poderes por ela outorgados. Caso a aquisição de Ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, não obstante exista, na legislação e nas políticas da Gestora, regras que procurem coibir o conflito de interesses, a Gestora pode não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua titularidade, pela Classe, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente a Classe e, consequentemente, as Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Pagamento da Taxa de Gestão Compensatória

Na hipótese de destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, será devida à Gestora a Taxa de Gestão Compensatória, salvo se a deliberação pela destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa tiver sido tomada por Cotistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Cotas subscritas. A Taxa de Gestão Compensatória será incorporada à Taxa Máxima de Administração e Gestão e, portanto, debitada como encargo da Classe do Fundo. Desta forma, em caso de insatisfação com a prestação dos serviços prestados pela Gestora que não configure uma hipótese de Justa Causa, na hipótese de sua destituição, a Classe deverá arcar com a Taxa de Gestão Compensatória, o que poderá afetar a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Informações Contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e sua Classe que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo e sua Classe seja consistente com seu desempenho passado. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não existe, no âmbito da Oferta, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos no pipeline indicativo de Ativos Imobiliários efetivamente acontecerão. Além disso, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo e sua Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo, sua Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo, assim como sua Classe, está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo, sua Classe, ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do uso de derivativos

Os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pela Classe do Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pela Classe do Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos, poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe do Fundo, do Administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe do Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

A Classe do Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de governança

Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral ou, ainda, a presença de Cotistas que possuam restrição de voto, nos termos da regulamentação em vigor, o que poderá impactar adversamente nas atividades e rentabilidade da Classe do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos na Classe do Fundo expõe o investidor aos riscos a que a Classe do Fundo está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe do Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de potenciais conflitos de interesse em relação ao Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade apresentado neste Prospecto foi elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Administrador e o Coordenador Líder da distribuição primária pertencem ao mesmo grupo econômico e, portanto, o desenvolvimento de suas respectivas atribuições poderá acarretar possível situação de conflito de interesses com o Fundo. Caso tal situação se concretize, o Fundo e os seus Cotistas poderão ser afetados em razão da referida hipótese de conflito de interesses.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo poderá realizar a emissão de Cotas, o que poderá resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos, inclusive mediante o uso de Capital Autorizado, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, em especial quando as novas emissões ocorrerem por deliberação em Assembleia Geral ou Especial de Cotistas, uma vez que o direito de preferência previsto no Regulamento poderá ter suas regras alteradas de acordo com as disposições da respectiva emissão. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à não substituição de quaisquer Prestadores de Serviços Essenciais

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Classe única de Cotas

O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio da Classe do Fundo não conta com Cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pela Classe do Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pela Classe do Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários da Classe do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Imobiliários não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outro Fundo, ou **(iii)** liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários da Classe do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores Qualificados interessados em investir nas Cotas da 1ª Emissão devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Valor de Mercado das Cotas

As Cotas serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das Cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as Cotas, que pode levar em consideração elementos e decisões que são alheios ao controle do Administrador ou da Gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de alteração do Regulamento

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações poderão afetar o modus operandi do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco da Justiça Brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou MERS, a síndrome respiratória aguda grave ou SARS e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados da Classe do Fundo, no Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. CRONOGRAMA



5.1. CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1)
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM, divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	06/03/2024
2.	Início do Período de Roadshow	07/03/2024
3.	Início do Período de Subscrição	13/03/2024
4.	Data Estimada da Primeira Liquidação de Cotas(2)	14/03/2024
5.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	02/09/2024

(1) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.*

(2) *No âmbito da Oferta, poderá ocorrer mais de uma data de Liquidação das Cotas.*

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da Gestora, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administrador, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas da 1ª Emissão, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores do(a):

Administrador: www.bancogenial.com (neste website, clicar no botão "Administração Fiduciária", clicar em "Fundos Administrados", clicar em "Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário", e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Gestora: www.patagoniacapital.com.br (neste website, clicar no botão "Produtos", e na sequência selecionar o fundo "PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Coordenador Líder: https://www.genialinvestimentos.com.br/ (neste website, na aba "Para Investir" clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Lista de Ofertas" e localizar "Patagônia Capital Multiestratégia FII - 1ª Emissão" e, então clicar em "+" e localizar o documento desejado).

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar, no menu à esquerda, "Centrais de Conteúdo" e clicar em "Central de Sistemas da CVM"; em seguida, clicar em "Ofertas Públicas" e em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160"; preencher o campo "Emissor" com "PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).



Fundo: https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/535 (neste website, selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Fundos.NET, administrado pela B3: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM (neste website clicar em "Exibir Filtros" e preencher o campo "Nome do Fundo" selecionar "PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e clicar em "Filtrar" e, então selecionar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

B3: www.b3.com.br (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

Outrossim, a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto neste Prospecto e o Cronograma Estimativo da Oferta.

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do termo de aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores Qualificados da Oferta sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da 1ª Emissão e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Qualificados, com base no Preço de Subscrição, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Qualificados, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores Qualificados deverão efetuar a devolução dos termos de aceitação das Cotas da 1ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



6.1. COTAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, INCLUSIVE NO EXTERIOR, IDENTIFICANDO: (i) COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA ANO, NOS ÚLTIMOS 5 (CINCO) ANOS; COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA TRIMESTRE, NOS ÚLTIMOS 2 (DOIS) ANOS; E COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA MÊS, NOS ÚLTIMOS 6 (SEIS) MESES

Considerando que esta é a primeira emissão de Cotas do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS

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

6.3. INDICAÇÃO DA DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEREM AS COTAS OFERTADAS, CALCULADA PELA DIVISÃO DA QUANTIDADE DE NOVAS COTAS A SEREM EMITIDAS PELA SOMA DESSA QUANTIDADE COM A QUANTIDADE INICIAL DE COTAS ANTES DA EMISSÃO EM QUESTÃO MULTIPLICANDO O QUOCIENTE OBTIDO POR 100 (CEM)

Considerando que a presente Oferta se caracteriza como a primeira emissão de Cotas do Fundo, não haverá diluição econômica dos cotistas do Fundo.

6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO

Considerando que a Oferta se trata da 1ª Emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Administrador, do Coordenador Líder e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



7.1. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

Os Investidores que subscreverem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a data definida no Formulário de Liberação para Negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento. Não será atribuído aos Investidores Qualificados recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de Preço de Emissão.

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário com o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do inciso III, do artigo 86 da Resolução CVM 160.

7.2. DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO

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

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

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 11 A 21 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, ÀS COTAS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO.

OBSERVADO O PÚBLICO-ALVO AO QUAL A OFERTA SE DESTINA, O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.

7.3. ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR

Nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta deve ser divulgada imediatamente aos Investidores Qualificados que tiverem aderido à Oferta por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Nesse caso, os valores até então integralizados pelos Investidores Qualificados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da modificação da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta devem se certificar de que os potenciais Investidores Qualificados estejam cientes, no momento do recebimento do termo de aceitação, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições. Ressalta-se que, nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, no caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; **(b)** esteja sendo intermediária 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)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma 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 sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro.



A rescisão do contrato de distribuição com o Coordenador Líder decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no artigo 58 da Resolução CVM 160, importa no cancelamento do registro da oferta. A resilição voluntária do contrato de distribuição por motivo distinto citado anteriormente neste parágrafo, não implica revogação da oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do artigo 70 da Resolução CVM 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente ao mercado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da Gestora, do Fundo, da CVM, da B3 e no Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos Investidores Qualificados que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, se desejam desistir da Oferta. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores Qualificados o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores Qualificados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores Qualificados que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco de Distribuição Parcial e não colocação do Montante Mínimo” na página 14 deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



8.1. EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, observado o Montante Mínimo. As Cotas da 1ª Emissão excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

Os Investidores Qualificados terão a faculdade, como condição de eficácia de seu termo de aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Volume Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo e menor que o Volume Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas da 1ª Emissão, subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 1ª Emissão, efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 1ª Emissão, originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da 1ª Emissão, objeto da ordem de investimento, do termo de aceitação.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo, não haverá abertura de prazo para desistência nem para modificação dos termos de aceitação dos Investidores Qualificados.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da 1ª Emissão e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Qualificados nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos termos de aceitação, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Volume Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Administrador e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas da 1ª Emissão, não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores Qualificados 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.

O Volume Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160.

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

8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES

A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada a investidores não institucionais, de forma que em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Qualificados que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a Gestora, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

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

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

8.3. AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI APROVADA A OPERAÇÃO

A realização da 1ª Emissão e da Oferta, bem como seus termos e condições, inclusive o Preço de Emissão, foi aprovada por meio do Ato de Aprovação da Oferta, datado de 28 de fevereiro de 2024, conforme constante do Anexo III a este Prospecto.

A Oferta foi registrada sob o rito de registro automático perante a CVM, previsto no artigo 26 da Resolução CVM 160, em 06 de março de 2024 sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/065.



As Cotas da 1ª Emissão foram admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e **(iii)** custódia eletrônica na B3.

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

8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de cotas da classe única do Fundo de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da 1ª Emissão, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R$ 10,00 (dez reais) por Cota da 1ª Emissão, perfazendo o montante total de até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

O processo de distribuição das Cotas da 1ª Emissão poderá contar, ainda, com a contratação dos Participantes Especiais. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder organizará o plano da Oferta, de forma a assegurar **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e **(ii)** que as dúvidas dos Investidores Qualificados possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, de acordo com os seguintes termos ("Plano de Distribuição"):

a. as Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder, e distribuídos no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

b. o Volume Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160;

c. o público-alvo da Oferta é composto por Investidores Qualificados, que deverão ser tratados de forma equitativa, observado que os Participantes Especiais somente poderão acessar Investidores Qualificados, sendo certo que o acesso aos investidores profissionais, conforme assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, somente poderá ser realizado, única e exclusivamente, pelo Coordenador Líder. A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada a investidores não institucionais, de forma que em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Qualificados que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a Gestora, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário;

d. o início da Oferta ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo e a obtenção do registro automático da Oferta, na forma da Resolução CVM 160, e será efetuada por meio dos procedimentos previstos na B3;

e. após o início da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one on-ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores Qualificados");

f. os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores Qualificados eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;

g. no ato da subscrição de Cotas da 1ª Emissão, cada subscritor **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto, observado que as pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do termo de aceitação; e

h. o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder ao mercado mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Fundo, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, observados o disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160, devendo referido anúncio conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160.



Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores Qualificados, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas da 1ª Emissão, considerando os termos de aceitação dos Investidores Qualificados, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo foi atingido ("Procedimento de Alocação").

A quantidade de Cotas da 1ª Emissão adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Qualificados, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no termo de aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência. Quando da subscrição das Cotas, o Investidor Qualificado deverá assinar o termo de aceitação, bem como o Termo de Adesão (conforme definidos no Regulamento), para atestar que tomou ciência **(i)** do teor do Regulamento; **(ii)** do teor deste Prospecto; **(iii)** dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com Suplemento K da Resolução CVM 175; e **(iv)** da Política de Investimento descrita no Anexo A do Regulamento. No caso da Oferta, o Investidor Qualificado deverá assinar também a declaração de investidor qualificado, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista.

As Cotas subscritas serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

As Cotas serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

No ato da integralização das Cotas, os Cotistas receberão comprovante de pagamento referente às respectivas Cotas, que serão devidamente autenticados pelo Administrador, devendo conter o valor transferido ao Fundo e a quantidade de Cotas efetivamente integralizadas pelos respectivos Cotistas.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da 1ª Emissão subscritas que não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores Qualificados e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas da 1ª Emissão 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 Subscrição.

8.5. DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Administrador e pela Gestora, nos termos do item 6.4 acima.

8.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO

As Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta foram admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e **(iii)** custódia eletrônica na B3.

Os Investidores que subscreverem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3. Não será atribuído aos Investidores Qualificados recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de Preço de Emissão.

O **BANCO GENIAL S.A.**, acima qualificado, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo ("Escriturador"), será responsável pela custódia das Cotas da 1ª Emissão que não estiverem depositadas na B3.

8.7. FORMADOR DE MERCADO

O Coordenador Líder recomendou à Gestora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta ("Formador de Mercado"). No entanto, a Oferta não contará com atividades de Formador de Mercado.

8.8. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO

Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta. Ainda, não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez, ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas.



8.9. REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO

O investimento mínimo por Investidor é de 10 (dez) Cotas, o que perfaz o valor de R$ 100,00 (cem reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e totalizando o valor de R$ 103,90 (cento e três reais e noventa centavos), considerando Custo Unitário de Distribuição ("Investimento Mínimo").

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



9.1. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE CONTEMPLE, NO MÍNIMO, RETORNO DO INVESTIMENTO, EXPONDO CLARA E OBJETIVAMENTE CADA UMA DAS PREMISSAS ADOTADAS PARA A SUA ELABORAÇÃO

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Imobiliários da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto ("Estudo de Viabilidade").

PARA A ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE FORAM UTILIZADAS PREMISSAS QUE TIVERAM COMO BASE, PRINCIPALMENTE, EXPECTATIVAS FUTURAS DA ECONOMIA E DO MERCADO IMOBILIÁRIO. ASSIM SENDO, AS CONCLUSÕES DO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO DEVEM SER ASSUMIDAS COMO GARANTIA DE RENDIMENTO. A GESTORA NÃO SE RESPONSABILIZA POR EVENTOS OU CIRCUNSTÂNCIAS QUE POSSAM AFETAR A RENTABILIDADE DOS NEGÓCIOS AQUI APRESENTADOS.

O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI PREPARADO PARA ATENDER, EXCLUSIVAMENTE, AS EXIGÊNCIAS DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DA RESOLUÇÃO CVM 175 E AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS POTENCIAIS NELE CONTIDAS NÃO FORAM ELABORADAS COM O OBJETIVO DE DIVULGAÇÃO PÚBLICA, TAMPOUCO PARA ATENDER A EXIGÊNCIAS DE ÓRGÃO REGULADOR DE QUALQUER OUTRO PAÍS QUE NÃO O BRASIL.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO SÃO FATOS E NÃO SE DEVE CONFIAR NELAS COMO SENDO NECESSARIAMENTE INDICATIVAS DE RESULTADOS FUTUROS. OS LEITORES DESTE PROSPECTO SÃO ADVERTIDOS QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO ESTUDO DE VIABILIDADE PODEM NÃO SE CONFIRMAR, TENDO EM VISTA QUE ESTÃO SUJEITAS A DIVERSOS FATORES.

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



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



10.1 DESCRIÇÃO INDIVIDUAL DAS OPERAÇÕES QUE SUSCITEM CONFLITOS DE INTERESSE, AINDA QUE POTENCIAIS, PARA A GESTORA OU ADMINISTRADOR DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL AO TIPO DE FUNDO OBJETO DE OFERTA

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas nesta Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com a Gestora, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Administrador são empresas coligadas do mesmo conglomerado econômico, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Coordenador Líder, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como Coordenador Líder da Oferta, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

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

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

Adicionalmente, o Coordenador Líder fará jus a uma comissão de distribuição e estruturação pelos subscritores das Cotas, englobada no Custo Unitário de Distribuição, não fazendo jus a quaisquer recursos diretamente do Fundo ou quaisquer outras remunerações que não a aqui prevista.

O Coordenador Líder da Oferta não subscreverá Cotas da 1ª Emissão, sendo responsável pela colocação das Cotas da 1ª Emissão, sob regime de melhores esforços.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à remuneração do Coordenador Líder (Comissão de Estruturação da Oferta e Comissão de Colocação das Cotas) serão integralmente arcados pelos Investidores Qualificados que subscreverem as Cotas da 1ª Emissão.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E A GESTORA

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da presente oferta pública de distribuição de valores mobiliários, o Administrador e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe a relações comerciais regulares de mercado. A Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Administrador.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O CUSTODIANTE E ESCRITURADOR

O Administrador também atuará como Custodiante e Escriturador do Fundo, o que não configura situação de conflito de interesses.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O AUDITOR INDEPENDENTE

Na data deste Prospecto, não há Auditor Independente contratado pelo Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A GESTORA

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos por empresas ligadas à Gestora, o Coordenador Líder e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. A Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.



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

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CUSTODIANTE E ESCRITURADOR

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

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE

Na data deste Prospecto, não há Auditor Independente contratado pelo Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O CUSTODIANTE E ESCRITURADOR

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

RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O AUDITOR INDEPENDENTE

Na data deste Prospecto, não há Auditor Independente contratado pelo Fundo.

POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 12, inciso IV, e do artigo 32, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 17 deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



11.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO NO QUE CONCERNE À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR QUALIFICADO E EVENTUAL GARANTIA DE SUBSCRIÇÃO PRESTADA PELOS COORDENADORES E DEMAIS CONSORCIADOS, ESPECIFICANDO A PARTICIPAÇÃO RELATIVA DE CADA UM, SE FOR O CASO, ALÉM DE OUTRAS CLÁUSULAS CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, INDICANDO O LOCAL ONDE A CÓPIA DO CONTRATO ESTÁ DISPONÍVEL PARA CONSULTA OU REPRODUÇÃO

Por meio do "*Contrato de Distribuição Pública da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 28 de fevereiro de 2024, entre a Gestora e o Coordenador Líder, com a interveniência e anuência do Fundo, devidamente representado pelo Administrador ("Contrato de Distribuição"), a Gestora contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação, com relação à totalidade das Cotas da 1ª Emissão.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na seção "5.1. Cronograma Indicativo da Oferta" deste Prospecto.

Condições Precedentes

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e de acordo com a regulamentação vigente, é condicionado à integral satisfação cumulativa das seguintes condições, a serem cumpridas pela Gestora, pelo Fundo ou pelo Administrador, conforme o caso ("Condições Precedentes"):

(i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;

(ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Prospecto, os Anúncios de Início e Encerramento, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição ("Documentos da Oferta");

(iii) obtenção do registro das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;

(iv) obtenção do registro para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;

(v) fornecimento pela Gestora e pelo Fundo ao Coordenador Líder e ao assessor legal, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes da Gestora e do Administrador possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;

(vi) fornecimento pelo Fundo, pela Gestora e pelo Administrador ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo a Gestora e o Administrador, sem solidariedade, pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos do Contrato de Distribuição;

(vii) recebimento pelo Coordenador Líder de relatório de *due diligence*, caso necessário, em conformidade com os critérios vigentes estabelecidos pela CVM e em termos aceitáveis para o Coordenador Líder, bem como entrega ao Coordenador Líder de opinião legal a respeito do processo de *due diligence*, se realizada, e da Oferta, em termos usualmente utilizados em operações semelhantes à Oferta e satisfatórios ao Coordenador Líder;

(viii) obtenção pelo Fundo, pela Gestora e pelo Administrador de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes da Gestora e/ou Administrador, conforme o caso;

(ix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, à Gestora e ao Administrador condição fundamental de funcionamento;



(x) obtenção de declaração emitida pela Gestora e pelo Administrador, na data de início da distribuição das Cotas, ratificando que todas as informações e declarações relativas ao Fundo, à Gestora e ao Administrador constantes nos Documentos da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

(xi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção") pelo Fundo, pela Gestora e pelo Administrador, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas);

(xii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Gestora, do Administrador e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"); (b) pedido de autofalência da Gestora, do Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora, do Administrador de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pela Gestora, pelo Administrador e/ou por qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso da Gestora, do Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xiii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(xiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora, do Administrador e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;

(xv) cumprimento, pelo Fundo, pela Gestora e pelo Administrador, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160;

(xvi) cumprimento, pelo Fundo, pela Gestora e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, em especial, mas não se limitando, às obrigações previstas na Cláusula Sétima do Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;

(xvii) a Oferta deverá atender aos requisitos do Código ANBIMA e do "Código de Distribuição de Produtos de Investimento", ambos elaborados e divulgados pela ANBIMA, quando aplicável;

(xviii) cumprimento, pelo Fundo, e/ou pela Gestora e/ou pelo Administrador, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, com a adoção das 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. O Fundo, a Gestora e o Administrador 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, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;

(xix) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo, pela Gestora e pelo Administrador perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão adimplidas. As obrigações pecuniárias do Fundo, da Gestora e do Administrador mencionadas neste item não se referem exclusivamente às obrigações pecuniárias assumidas no âmbito da Oferta e do Contrato de Distribuição;



(xx) que os documentos apresentados pelo Fundo, pela Gestora e pelo Administrador não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta; e

(xxi) pagamento de todas as despesas relativas à Oferta pelo Fundo.

O Coordenador Líder estará automaticamente desobrigado do cumprimento das obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição na hipótese do não atendimento de qualquer das Condições Precedentes, sendo que o cumprimento de qualquer obrigação do Coordenador Líder prevista no Contrato de Distribuição não implicará renúncia do seu direito de exigir o cumprimento das Condições Precedentes acima mencionadas.

Remuneração

Pelos serviços descritos no Contrato de Distribuição, de estruturação e coordenação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus, em cada data de integralização, a uma comissão de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o montante total de Cotas efetivamente colocado e/ou subscrito em cada data de integralização ("Comissão de Estruturação"). Ainda, a título de comissão de distribuição ("Comissão de Distribuição"), o Coordenador Líder fará jus, em cada data de integralização, a uma comissão total de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) flat, incidente sobre o montante total de Cotas efetivamente colocado e/ou subscrito em cada data de integralização, calculada com base no seu preço de subscrição atualizado. A Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder, aos Participantes Especiais, que poderão participar da Oferta, nos termos da regulamentação vigente.

11.2. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO

As despesas abaixo indicadas serão arcadas pelo Custo Unitário de Distribuição, ou com recursos próprios do Fundo, na insuficiência do Custo Unitário de Distribuição:

Custos Oferta RCVM 160	Base R$ (1)(2)	% em relação ao Valor Total da Oferta	R$ / Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	312.500,00	0,50	0,05
Tributos Comissão de Coordenação e Estruturação	33.377,14	0,05	0,01
Comissão de Distribuição (3)	1.562.500,00	2,50	0,25
Tributos Comissão de Distribuição	166.885,72	0,27	0,03
Assessor legal	85.882,35	0,14	0,01
Taxa de Registro CVM	20.271,82	0,03	0,00
Taxa de Análise B3	15.200,12	0,02	0,00
Taxa de Registro ANBIMA	3.600,00	0,01	0,00
Marketing	150.000,00	0,24	0,02
Taxa de Liquidação B3	66.931,09	0,11	0,01
Outras eventuais despesas	30.000,00	0,05	0,00
TOTAL	**2.447.148,24**	**3,92**	**0,39**

(1) Valores estimados com base na colocação do Volume Inicial da Oferta, sem incluir as Cotas Adicionais, considerando o Custo Unitário de Distribuição como fonte dos recursos, acrescido de tributos.

(2) Valores estimados.

(3) Valores estimados incidentes sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, sem incluir as Cotas Adicionais eventualmente emitidas.

Os valores da tabela acima consideram o Montante Inicial da Oferta de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas Adicionais.

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



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS DESTINATÁRIOS DOS RECURSOS



12.1. QUANDO OS RECURSOS FOREM PREPONDERANTEMENTE DESTINADOS AO INVESTIMENTO EM EMISSOR QUE NÃO POSSUA REGISTRO JUNTO À CVM:

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários, a serem selecionados pela Gestora, de forma discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos Imobiliários que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Regulamento. Os recursos remanescentes à aquisição de Ativos Imobiliários serão investidos em Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas e encargos do Fundo previstas no Capítulo 3 do Anexo A do Regulamento, cabendo ao Administrador e à Gestora respeitarem as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas regulamentações vigentes.

Exceto pelas remunerações correspondentes à comissão de coordenação e estruturação, à comissão de distribuição, e os custos da distribuição das Cotas, o que inclui, entre outros: **(a)** honorários de advogados externos; **(b)** taxa de registro da Oferta na CVM; **(c)** taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; **(d)** custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; **(e)** custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; **(f)** custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*), que serão suportados pelo Custo Unitário de Distribuição, quaisquer outros custos e/ou remunerações relacionados à Oferta deverão ser suportados pelo Fundo.

Conforme previsto na Seção 3.1 deste Prospecto, na data deste Prospecto o Fundo não possui ativos predeterminados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta. Caso seja identificado um Ativo Imobiliário no curso da presente Oferta, no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: **(i)** denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e **(ii)** informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO 3, NA PÁGINA 5 DESTE PROSPECTO.



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



13.1 REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 48 da Resolução CVM 175, e do artigo 11 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos capítulos "Estrutura do Fundo", "Prestadores de Serviços", "Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais", "Assembleia de Cotistas" e "Despesas Comuns às Classes", constantes na parte geral do Regulamento, e dos capítulos "Política de Investimentos", "Das Cotas da Classe", "Assembleia Especial de Cotistas", "Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados", "Representante dos Cotistas" e "Disposições Finais", constantes no Anexo I ao Regulamento.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 104 da Resolução CVM 175, e no artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podem ser encontradas no Regulamento no capítulo "Prestadores de Serviços" da parte geral. Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

O Regulamento do Fundo, vigente na data deste Prospecto, foi aprovado por meio do instrumento particular de constituição do Fundo, celebrado por ato de deliberação conjunta do Administrador e da Gestora, datado de 02 de fevereiro de 2024. Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto.

13.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CLASSE DE COTAS, RELATIVAS AOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS, COM OS RESPECTIVOS PARECERES DOS AUDITORES INDEPENDENTES E EVENTOS SUBSEQUENTES, EXCETO QUANDO O EMISSOR NÃO AS POSSUA POR NÃO TER INICIADO SUAS ATIVIDADES PREVIAMENTE AO REFERIDO PERÍODO

Tendo em vista se tratar da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, este iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta. Desta forma, o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Suplemento K, da Resolução CVM 175, consta do Anexo IV deste Prospecto.



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



14.1. A 14.3 IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS E INFORMAÇÕES DE CONTATO

Administrador

BANCO GENIAL S.A.
Praia de Botafogo, 228, Botafogo, sala 907
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
At.: Rodrigo Godoy
Telefone: (11) 3206-8000
E-mail: middleadm@genial.com.vc
Website: www.bancogenial.com

Gestora

PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA
Av. Braz Olaia Acosta, 727 - salas 1101 e 1105, 11º andar
CEP 14026-040, Ribeirão Preto - SP
At.: Compliance / Gestão
Telefone: (16) 3620-2333
E-mail: compliance@patagoniacapital.com.br | fundos@patagoniacapital.com.br
Website: www.patagoniacapital.com.br

Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar
CEP 04538-132, São Paulo - SP
At.: Estruturação | Jurídico-IB
Telefone: (11) 3206-8000
E-mail: estruturacao@genial.com.vc | juridico-IB@genial.com.vc
Website: www.genialinvestimentos.com.br

Escriturador

BANCO GENIAL S.A.
Praia de Botafogo, 228, Botafogo, sala 907
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
At.: Rodrigo Godoy
Telefone: (11) 3206-8000
E-mail: escrituração@genial.com.vc
Website: www.bancogenial.com

Custodiante

BANCO GENIAL S.A.
Praia de Botafogo, 228, Botafogo, sala 907
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
At.: Rodrigo Godoy
Telefone: (11) 3206-8000
E-mail: ol-custodiaterceiros@genial.com.vc
Website: www.bancogenial.com

Auditor Independente

Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.



Assessor Legal da Oferta

TN ADVOGADOS

Rua Paes Leme, 136, Pinheiros, sala 806

CEP 05424-010, São Paulo - SP

At.: Lucas Fulanete Gonçalves Bento

Telefone: (11) 96299-5315

E-mail: lucas.bento@tn.adv.br

Website: https://tn.adv.br/

14.4. DECLARAÇÃO DE QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE DE COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDOS JUNTO À COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder e à Gestora, cujos endereços e telefones para contato se encontram indicados acima. Adicionalmente, informações e documentos também podem ser obtidos junto à CVM e à B3 nos endereços e websites abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111,
andares 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º

CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340,
andares 2º, 3º e 4º

CEP 01333-010, São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.gov.br/cvm/pt-br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.gov.br/cvm/pt-br neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2024” e clicar em “Entrar”, acessar em “R$” em “Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em “PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

Para acesso a este Prospecto pelo Fundos.net, consulte: http://www.cvm.gov.br (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar e acessar por “PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto”).

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.b3.com.br (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento desejado).

14.5. DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 02 de fevereiro de 2024, sob o nº 0324021, e o Fundo se encontra atualizado.

14.6. DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

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



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



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito automático de registro de distribuição, não sujeita à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM 160.



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



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

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

16.1. BASE LEGAL

O Fundo, PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei 8.668 e a Resolução CVM 175.

16.2. HISTÓRICO DO FUNDO

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados por meio de ato de deliberação conjunta do Administrador e da Gestora, realizado em 02 de fevereiro de 2024.

16.3. OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas ("Cotistas") a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio do investimento, direto ou indireto, em um portfólio diversificado de Ativos Imobiliários, observados os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo III da Resolução CVM 175 e, ainda, os limites de investimento por emissor e por ativo financeiro previstos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, ou na regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

O Fundo não poderá adquirir cotas de fundo de investimentos administrados e/ou geridos pelo Administrador, pela Gestora ou por empresas a eles ligadas, salvo aprovação em assembleia geral.

O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas.

À Gestora cabe exclusivamente a decisão sobre a aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos Imobiliários, observando as limitações impostas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários pode ser aplicada em Ativos de Liquidez, conforme selecionados pela Gestora, e consoante os termos e condições constantes no Capítulo "Política de Investimentos" do Regulamento. Incluem-se nos "Ativos de Liquidez": **(i)** títulos federais; **(ii)** ativos financeiros de renda fixa ou coobrigação de instituições financeiras; **(iii)** operações compromissadas lastreadas nos ativos referidos nos itens "i" e "ii"; e **(iv)** cotas de classes que invistam exclusivamente nos ativos referidos nos itens "i" a "iii".

Os recursos obtidos com os rendimentos obtidos em decorrência do investimento realizado nos Ativos Imobiliários deverão ser distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, conforme legislação em vigor.

O objetivo da Classe e sua Política de Investimento descritos nesta seção não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Especial, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento.

Não é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, da Gestora ou do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

16.4. RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, RETENÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 3º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, as Cotas não são resgatáveis.

As Cotas poderão ser amortizadas, conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial, nos termos do Regulamento, e em iguais condições aos Cotistas. A realização de amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.



Os lucros auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados às despesas ordinárias, despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e às demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

Não obstante, o Fundo poderá, a critério da Gestora, distribuir aos Cotistas no 7º (sétimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior.

A antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas, observado o disposto na Seção "7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas" deste Prospecto.

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, observadas as demais condições previstas no Regulamento.

16.5. TAXAS DO FUNDO

Taxa de Administração Global

Será cobrada uma taxa de administração em valor equivalente a 0,16% (dezesseis centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias, calculada sobre: **(i)** o patrimônio líquido do Fundo; ou **(ii)** caso as Cotas do Fundo integrem ou passem a integrar índice de mercado, a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Em ambos os casos será observado o valor mínimo mensal de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses a contar do primeiro aporte do fundo, e após esse período R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência, e que será atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo ("Taxa de Administração").

A Gestora fará jus a uma taxa de gestão em valor equivalente a 1,015% (um inteiro e quinze milésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias, sendo 0,815% (oitocentos e quinze milésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias, até que o patrimônio líquido do Fundo atinja o montante de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), calculada sobre: **(i)** o patrimônio líquido do Fundo; ou **(ii)** caso as Cotas do Fundo integrem ou passem a integrar índice de mercado, a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Em ambos os casos, será observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) nos 6 (seis) primeiros meses após início do funcionamento da Classe, R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) do 7º (sétimo) ao 12º (décimo segundo), inclusive, mês de após início do funcionamento da Classe, e R$ 30.000,00 (trinta mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês após início de funcionamento da Classe, este último atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da Primeira Integralização de Cotas ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com a Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global").

Taxa Máxima de Custódia

O Fundo pagará, a título de Taxa Máxima de Custódia, valor equivalente a 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo observado o valor mínimo mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de apuração, que será atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo ("Taxa Máxima de Custódia").

Taxa de Performance

A Gestora fará jus a uma remuneração adicional equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder ao Benchmark (conforme abaixo definido), a ser paga semestralmente, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência. O valor devido a título de Taxa de Performance será cobrado somente após a dedução de todas as despesas, não estando os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos incluídos



na base de cálculo. Outrossim, a Taza de Performance somente poderá ser cobrada quando o valor da Cota, no momento da apuração da Taxa de Performance, superar o valor patrimonial da cota base, definida na regulamentação em vigor, ajustada pelo índice de referência até o momento da apuração.

Para fins de pagamento da Taxa de Performance, entende-se por "Benchmark" títulos de NTN-B com prazo de vencimento de até 10 anos + 100bps, o qual será apurado nos meses de junho e dezembro de cada ano.

Na hipótese de substituição da Gestora, caso o gestor substituto não seja do mesmo grupo econômico da Gestora, será devida Taxa de Performance à Gestora em relação ao período entre a última cobrança de Taxa de Performance e o término da prestação de serviços. Ao novo gestor será devida Taxa de Performance em relação ao período entre o início de suas atividades no Fundo e a data de apuração acima estabelecida, considerando-se, nesta hipótese, como cota-base o valor patrimonial da Cota quando do início de suas atividades, atualizada pelo índice de Referência, ou por outra métrica deliberada em Assembleia Especial de Cotistas que aprovou a substituição do prestador de serviços.

É possível ainda ocorrer a prorrogação da cobrança da Taxa de Performance, com o limite de 2 (duas) prorrogações sucessivas. Por fim, a seu critério exclusivo, a Gestora poderá prorrogar a cobrança da Taxa de Performance, para que seja cobrada apenas na data de apuração da Taxa de Performance seguinte.

As demais particularidades para o cálculo da Taxa de Performance estão previstas no Capítulo 5 do Anexo A do Regulamento.

Taxa de Gestão Compensatória

Na hipótese de destituição ou de substituição da Gestora, sem Justa Causa, e ainda que parcial em relação aos serviços prestados, o Fundo fica obrigado a realizar o pagamento, em favor da Gestora, do montante equivalente a 12 (doze) vezes a Taxa de Gestão efetivamente devida à Gestora substituída ou destituída no mês imediatamente anterior ao da realização da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas que deliberar pela sua destituição ou substituição ("Taxa de Gestão Compensatória").

A Taxa de Gestão Compensatória será calculada com base na Taxa de Gestão efetivamente devida à Gestora substituída ou destituída, sem aplicação de qualquer abatimento ou desconto, no mês imediatamente anterior ao da realização da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas que deliberar pela sua destituição ou substituição e será paga em parcela única no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência, sendo somada, ainda, a proporção da Taxa de Performance devida em relação ao período decorrido entre a tomada de decisão e a efetiva destituição da Gestora.

A Taxa de Gestão Compensatória será devida inclusive nas hipóteses de (i) alteração ou exclusão desta disposição do Regulamento por deliberação da Assembleia Geral ou Especial, ou (ii) rescisão unilateral do contrato, sem justa causa, em virtude de fusão, cisão, incorporação ou transformação do Fundo.

Entende-se por "Justa Causa" a comprovação de que a Gestora: (i) atuou com fraude ou violação grave no desempenho de suas funções como gestora, devidamente comprovada por decisão de mérito obtida em segunda instância; ou (ii) foi impedida de exercer permanentemente suas atividades. Além das hipóteses previstas acima, a ocorrência de falência, recuperação judicial, extrajudicial ou descredenciamento da Gestora também será considerada como justa causa.

Taxa de Escrituração

O Administrador, na qualidade de Escriturador das Cotas da Classe, fará jus a uma remuneração mensal de R$1.000,00 (mil reais), ajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo, acrescida do valor de R$0,30 (trinta centavos) por Cotista.

16.6. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

i. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações constantes do Suplemento I da Resolução CVM 175;

ii. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações constantes no Suplemento J da Resolução CVM 175;



iii. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: **(a)** as demonstrações financeiras do Fundo; **(b)** o relatório do Auditor Independente; e **(c)** as informações constantes do Suplemento K da Resolução CVM 175;

iv. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;

v. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

vi. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução CVM 175, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada. A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo acima, enviar as informações referidas nesta seção à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. A CVM pode determinar que as informações previstas nesta seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos referidos nesta seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento do Fundo, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

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

i. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

ii. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

iii. fatos relevantes;

iv. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III, da resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H, da Resolução CVM 175, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

v. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

vi. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, exceto o relatório do Auditor Independente.

Considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

a) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

b) na decisão dos Investidores Qualificados de comprar, vender ou manter as Cotas; e

c) na decisão dos Investidores Qualificados de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.



A CVM pode determinar que as informações previstas nesta seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM. As informações ou documentos referidos nesta seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento do Fundo, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Forma de divulgação de informações

Conforme mencionado acima, as informações relativas ao Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, conforme indicados nos itens 5.1 e 14.1 deste Prospecto. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

16.7. BREVE PERFIL DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Breve histórico do Coordenador Líder

A Genial é mais que um banco ou uma corretora. É uma plataforma em sintonia com um mundo que pede mais inovação e inclusão. São mais de 10 anos oferecendo maior acesso a serviços financeiros de qualidade, com simplicidade e eficiência. A Genial conta atualmente com mais de 1000 colaboradores e está presente em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Nova York, Chicago, Orlando, Miami, Lisboa ofertando ampla variedade de serviços e produtos financeiros e de investimentos.

A Genial conta com cerca de 1,2 milhões de clientes, mais de R$ 170 bilhões de ativos e mais de 200 escritórios associados em dezembro de 2023. Por meio de sua Corretora, a Genial atende desde o cliente de varejo iniciante até aos mais sofisticados investidores institucionais estrangeiros, nos mercados de ações, futuros, fundos imobiliários, tesouro direto, ETFs e outros, sempre embarcando tecnologia e estabilidade em sua oferta de serviços. Além disto, por meio de seus parceiros internacionais, possibilita acesso ao mercado de investimentos offshore. No 2º semestre de 2023, a Genial ocupou a 3ª posição no ranking corretagem de Renda Variável e 3ª posição no Ranking de Futuros.

Além de ser uma plataforma de investimentos com arquitetura aberta, a Genial também se destaca como gestora de fundos abertos de Renda Fixa, Crédito Privado, Renda Variável e Multimercados oferecidos em sua própria plataforma e em plataformas de terceiros.

A Genial também atua nas áreas de Banco de Investimento, Corporate Banking, Administração Fiduciária, Energia, Câmbio, Derivativos, BaaS e APIs. A Genial oferece soluções customizadas de assessoria financeira, buscando apoiar os planos de crescimento dos seus clientes.

A Genial acredita que o desenvolvimento saudável do Mercado Brasileiro de Capitais passa necessariamente por um aprofundamento da educação financeira do grande público, e para isso produz uma vasta quantidade de conteúdos gratuitos distribuídos pelas suas páginas e canais nas redes sociais, que contam no total com mais de 1 milhão de seguidores.

Breve histórico do Administrador

A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 350 (trezentos e cinquenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R$ 90 bilhões (noventa bilhões de reais) sob sua administração.

Breve histórico da Gestora

A Patagônia Capital é uma gestora multiestratégia que opera em todas as classes de fundos, com forte viés para ativos de crédito estruturado, e sempre em busca da melhor alocação de investimento, atuando com transparência e total independência na gestão de ativos líquidos e ilíquidos, com visão de longo prazo e busca de retornos sustentáveis, consistentes e em linha com os objetivos, políticas e retornos esperados de cada um dos fundos sob sua gestão.



Desde antes da constituição da Patagônia Capital, há quase 9 anos, seus sócios fundadores já olhavam para gestão de fundos imobiliários, por meio de Fundos Exclusivos, atuando na época, como consultores especializados, bem como de patrimônios imobiliários que não fossem geridos por fundos, mas que tinham grande potencial de negócios. Nesta época, assessoraram famílias e empresas para emissão de CRI, permutas imobiliárias para loteamento e incorporação, compra e venda de áreas e imóveis, entre outras operações.

Nesta mesma época, pela empresa de consultoria Sower Partners Consultoria, desenvolveram e atuaram em mais de 100 projetos de consultoria em empresas de diversos segmentos e setores, com foco em serviços de M&A, Operações Estruturadas (Debêntures, CRI, CRA), Governança e Reestruturação.

Todo esse conhecimento e expertise, somado às famílias que, inicialmente, acreditaram e confiaram parte ou a totalidade do seu patrimônio imobiliário aos empreendedores, foram a base e sustentação para a constituição da Patagônia Capital.

Esta, nasceu como MFO (*Multi Family Office*), mas rapidamente, graças a um time qualificado, engajado e com vontade de fazer acontecer, estruturou e fortaleceu o braço da Asset com fundos proprietários focados, principalmente, em crédito privado e no mercado imobiliário. Atualmente a gestora conta com 31 fundos sob gestão, um AUM de, aproximadamente, R$ 1 Bilhão e um time de 16 pessoas.

16.8. ATRIBUIÇÕES DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimento e que não sejam de competência da Gestora, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, deliberar sobre a emissão de novas cotas dentro do limite de capital autorizado e mediante a solicitação da Gestora, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei 8.668, pela Resolução CVM 175 e/ou por outras instruções normativas que venham a substituí-las, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Adicionalmente ao disposto no parágrafo acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas no Regulamento:

i. providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo do Administrador; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

ii. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros de Cotistas; **(b)** o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; **(c)** o livro ou lista de presença de cotistas; **(d)** a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; **(e)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; **(f)** os pareceres do Auditor Independente; e **(g)** os relatórios do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos artigo 26 e 27, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e que, eventualmente, venham a ser contratados;

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

iv. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

v. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

vi. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais;

vii. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;



viii. observar as disposições constantes do Regulamento, bem como cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

ix. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

x. deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos da legislação vigente;

xi. pagar multa cominatória, às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento de prazos previstos na regulamentação aplicável;

xii. manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações; e

xiii. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada.

O Administrador prestará ao Fundo os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico do Administrador, desde que respeitado o disposto no artigo 27, §2°, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 com relação a encargos do Fundo:

i. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

ii. escrituração das Cotas;

iii. custódia de ativos financeiros;

iv. auditoria independente; e

v. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

O Administrador poderá contratar, em nome e como despesa do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

i. distribuição das Cotas;

ii. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e a Gestora nas atividades previstas na regulamentação aplicável; e

iii. formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Os serviços a que se referem os incisos **(i)** e **(ii)** acima podem ser prestados diretamente pelo Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. A contratação do Administrador, da Gestora ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral.

As decisões da Gestora quanto ao exercício de direito de voto, se aplicável, serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte endereço eletrônico: https://www.patagoniacapital.com.br/wp/wp-content/uploads/2022/06/Patagonia_Politica-de-Voto_Jun2022.pdf, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, é vedado ao Administrador e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

i. receber depósito em sua conta corrente;

ii. contrair ou efetuar empréstimo;

iii. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

iv. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

v. utilizar recursos das Cotas para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

vi. praticar qualquer ato de liberalidade.



É vedado à Gestora, exclusivamente, no desenvolvimento de suas atividades e utilizando os recursos do Fundo:

i. conceder crédito sob qualquer modalidade;

ii. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, exceto se permitido pela regulamentação aplicável;

iii. aplicar no exterior os recursos captados no País;

iv. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou Gestor, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor de um empreendimento imobiliário;

v. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável;

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

vii. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido, e observado, ainda, a Cláusula 3.5 do Anexo A do Regulamento.

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, caberá à Gestora:

i. identificar, avaliar, acompanhar e realizar a aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários que serão objeto de investimento pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

ii. assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos em nome do Fundo;

iii. realizar o monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos de Liquidez;

iv. solicitar ao Administrador a realização de nova emissão de cotas do Fundo, até o limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento);

v. providenciar a execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos de Liquidez detidos pelo Fundo;

vi. elaborar propostas de investimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;

vii. monitorar os investimentos realizados pelo Fundo; e

viii. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pelo Fundo, conforme aplicável, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

16.9. TRIBUTAÇÃO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As Informações abaixo foram elaboradas com base na legislação brasileira em vigor na data de publicação do Regulamento e deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.



Tributação aplicável ao Fundo

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto sobre a renda retido na fonte, de acordo com as alterações promovidas pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital auferidos em operações de renda variável. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei 8.668.

O imposto sobre a renda pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o imposto sobre a renda retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto sobre a Renda das Pessoa Jurídicas - IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

Tributação aplicável aos Cotistas

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumpre ressaltar que são isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, ou, ainda, no caso de um conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, conforme definido na legislação aplicável, desde que estes não representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas Cotas não lhes atribua direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas.



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

Não há incidência de imposto sobre a renda retido na fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras tributação incidente sobre eventual de ganho de capital.

O imposto sobre a renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) multiplicados pelo número de meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("Decreto 6.306"), mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

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

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

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

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento), nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).



Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

No entanto, estarão isentos do imposto sobre a renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, inclusive se residentes em jurisdição com tributação favorecida, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, ou, ainda, no caso de um conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, conforme definido na legislação aplicável, desde que estes não representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas Cotas não lhes atribua direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530, de 19 de dezembro de 2014), assim como o país ou dependência com tributação favorecida cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da RFB nº 1037, de 04 de junho de 2010.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ("Lei 11.727") acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei 11.727.

Outras considerações

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

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

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

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



ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO
ANEXO III	REGULAMENTO DO FUNDO
ANEXO IV	INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO V	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO VI	INFORME ANUAL DO FUNDO - SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175
ANEXO VII	PROCURAÇÃO CONFLITO DE INTERESSES

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 344D9BD7-9923-44D1-B598-2A4F58D5D792

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular de constituição ("Instrumento de Constituição"), o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, na cidade e estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, neste ato representado nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora de fundos de investimentos ("Administrador"), e a **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**., sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de gestora de recursos ("Gestora" e quando em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM**:

a) Constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM n° 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e do seu Anexo Normativo III ("Resolução CVM 175"), em regime de condomínio fechado e destinado ao público em geral, que será denominado "**PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo");

b) Designar o Administrador para realizar as funções de custódia, tesouraria, controladoria e escrituração do Fundo;

c) Aprovar o teor do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que segue anexo ao presente Instrumento de Constituição na forma do **Anexo I**;

d) Designar o Sr.Rodrigo Godoy, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 50.863.708-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 006.651.417-77, como diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;

e) Submeter à aprovação da CVM o presente Instrumento de Constituição, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e seu respectivo CNPJ/MF. Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável, que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando do seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM; e

DocuSign Envelope ID: 344D9BD7-9923-44D1-B598-2A4F58D5D792

f) Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

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

Sendo assim, assina o presente Instrumento de Constituição em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 02 defevereiro de 2024.

DocuSigned by: Cintia Sant'Ana 96B043B6B4B9437...

DocuSigned by: Luis Resende AD4094144A7744A...

BANCO GENIAL S.A.
Administrador

DocuSigned by: Gustavo Pupin 0A256458C3944F5...

DocuSigned by: Tiago Baggio 883B270FBB4140A...

PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA
Gestora

DocuSign Envelope ID: 344D9BD7-9923-44D1-B598-2A4F58D5D792

ANEXO I

REGULAMENTO DO
PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR E ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ n° 53.764.894/0001-52
("Fundo")

Pelo presente instrumento particular, o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob n° 45.246.410/0001-55, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), por meio do Ato Declaratório n° 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo ("Administrador"):

CONSIDERANDO:

(i) que a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") solicitou expressamente certas alterações no regulamento do Fundo, conforme aprovado em 02 de fevereiro de 2024 ("Regulamento") para o depósito das cotas do Fundo na B3, objetivando o registro e a negociação das referidas cotas;

(ii) que a Resolução da CVM n° 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, prevê em seu art. 52 que, *inter alia*, independem de assembleia de cotistas as alterações ao regulamento que sejam decorrentes da necessidade de atendimento de exigências de entidades administradores de mercados organizados em que as cotas sejam administras à negociação;

(iii) o Administrador deseja realizar alterações no Regulamento, consoante os incisos supra;

(iv) o Administrador deseja rerratificar as resoluções tidas em 28 de fevereiro de 2024; e

(v) que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas,

RESOLVE:

(I) Incluir no cabeçalho do Regulamento e do Anexo A o CNPJ do Fundo, os quais passarão a vigorar com a seguinte nova redação:

"REGULAMENTO DO PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ n° 53.764.894/0001-52"

(II) Alterar a Cláusula 6.4 do Anexo A do Regulamento, a qual passara a vigorar com a seguinte nova redação:

*"**6.4.** Salvo se de outra forma disposto no ato que deliberar a respeito das emissões subsequentes, é assegurado aos Cotistas detentores de Cotas devidamente subscritas e*

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe quando da realização da emissão subsequente, conforme prazos e condições a serem definidos nos documentos de aprovação da nova emissão, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas ("Direito de Preferência"). O Direito de Preferência poderá, ainda, ser cedido a terceiros, inclusive outros Cotistas, de acordo com os procedimentos previstos nos documentos específicos da emissão subsequente."

(III) Alterar a Cláusula 6.6 do Anexo A do Regulamento, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

*"**6.6.** Moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos, fora do ambiente da B3, com base em laudo de avaliação elaborado nos termos da Resolução e aprovado pela assembleia especial de Cotistas. A aprovação do laudo pela assembleia especial de cotistas não é requerida quando se tratar de Ativos que constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas. Para todos os fins, qualquer integralização realizada mediante a entrega de ativos deverá ser realizada fora do ambiente da B3, de acordo com os procedimentos estabelecidos pelo Escriturador."*

(IV) Alterar a Cláusula 6.9 do Anexo A do Regulamento, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

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

(V) Excluir as Cláusulas 6.15 e 6.16 do Anexo A do Regulamento;

(VI) Incluir a Cláusula 6.15 no Anexo A do Regulamento, a qual vigerá com a seguinte redação:

*"**Comunicação à B3***

***6.15.** A realização de amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente."*

(VII) Incluir a Cláusula 6.2 no Anexo A do Regulamento e, consequentemente, reordenar a numeração das cláusulas subsequentes:

*"**6.2.** A primeira Emissão de Cotas da Classe será realizada sob o rito automático de registro perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor, sendo que serão emitidas, no mínimo 1.000.000 (um milhão) de Cotas e no máximo até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas. Ainda, poderão ser emitidas até 1.250.000 (um milhão e duzentas e cinquenta mil) de*

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Cotas adicionais, as quais poderão servir para o atendimento a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta das Cotas. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Na primeira data de liquidação, o valor unitário de subscrição e integralização das Cotas, no âmbito da primeira Emissão, é de R$ 10,00 (dez reais) por nova Cota, somado ao custo unitário de distribuição, perfazendo o valor total de R$ 10,39 (dez reais e trinta e nove centavos) por nova Cota da primeira Emissão. Por fim, será admitida a subscrição e integralização da quantidade mínima equivalente a 1.000.000 (um milhão) de novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo que o valor total da Emissão é de até R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas adicionais, e R$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), considerando as Cotas adicionais."

(VIII) Incluir as Subcláusulas 11.2.2 e 11.2.3 no Anexo A do Regulamento, as quais vigerão com as seguintes redações:

"11.2.2. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 11.2.3 deste Anexo. Ainda, a base para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve observar o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

11.2.3. Em emissões subsequentes de Cotas, as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas, o rendimento será calculado pro rata temporis, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes."

(IX) Incluir a Cláusula 12.3 no Anexo A do Regulamento, a qual vigerá com a seguinte redação:

*"**Dias Úteis***

***12.3.** Para fins deste Anexo, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, e (ii) aqueles sem expediente na B3."*

(X) Em razão das alterações acima mencionadas, consolidar a nova versão do Regulamento, na forma do documento anexo ao presente instrumento;

(XI) Retificar a resolução (I).(n) tida no Instrumento Particular de Aprovação da Oferta ("IPA Oferta") realizado pelo Administrador em 28 de fevereiro de 2024, o qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

"n) <u>Negociação das Cotas</u>: As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;"

(XII) Ratificar as demais resoluções tidas no IPA Oferta.

Sendo assim, assina eletronicamente o presente Instrumento Particular do Administrador em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 06 de março de 2024.

cintia.santana@genial.com.vc
Assinado
CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA
D4Sign

rodrigo.godoy@genial.com.vc
Assinado
Rodrigo de Godoy
D4Sign

BANCO GENIAL S.A.
Administrador

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

ANEXO I

REGULAMENTO DO
PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

REGULAMENTO DO PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ nº 53.764.894/0001-52

VIGÊNCIA: 06/03/2024

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE REGULAMENTO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEUS ANEXOS E APÊNDICES, SE HOUVER, E É REGIDO PELA LEI Nº 8.668 DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA, PELA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA, BEM COMO PELO SEU ANEXO NORMATIVO III ("RESOLUÇÃO"), SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO (EM CONJUNTO, "NORMAS").

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas, referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

Orientações Gerais

1.4. Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas Classes.

1.5. Cada Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas de cada Classe, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.

1.6. O Apêndice que integra o Anexo dispõe sobre informações específicas de cada Subclasse, quando houver.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

2.1. BANCO GENIAL S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017.

2.1.1. Serviços: Além dos serviços de administração fiduciária, conforme previstos na regulamentação em vigor, em especial na Resolução, o Administrador também prestará ao Fundo os serviços de:

(i) Custódia;

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(ii) Escrituração; e
(iii) Controladoria.

Gestora

2.2. PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021.

2.2.1. A Gestora é o responsável pela estratégia, resultado, gestão e implementação de todas as operações com Ativos da carteira.

2.2.2. Caso a Gestora contrate Cogestor para determinada Classe, as informações do prestador de serviços estarão descritas diretamente no Anexo da respectiva Classe, assim como o seu mercado específico de atuação.

Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

2.3. A responsabilidade de cada prestador de serviços perante o Fundo, Classes, Subclasses (conforme aplicável) e demais prestadores de serviços é individual e limitada, exclusivamente ao cumprimento dos respectivos deveres, aferíveis conforme previsto na Resolução, neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices (conforme aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços.

2.4. A avaliação da responsabilidade dos prestadores de serviços deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e Classes respectivas, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

2.5. Cada prestador de serviços do Fundo responderá, individualmente, somente por danos diretos decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

2.6. O Administrador e a Gestora representam, em conjunto, os Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo e de suas Classes e Subclasses, se houver.

Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

2.7. O Administrador e/ou a Gestora devem ser substituídos nas hipóteses de:

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

ii. renúncia; ou

iii. destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

2.7.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

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

2.7.3. No caso de renúncia, o Administrador e/ou a Gestora, conforme o caso, devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

2.7.4. Caso o Administrador e/ou a Gestora que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no item 2.7.3 acima, o Fundo deve ser liquidado, nos termos da Resolução, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

2.7.5. No caso de descredenciamento do Administrador e/ou da Gestora, a superintendência competente da CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 2.7.2.

2.7.6. Caso o Administrador e/ou a Gestora que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado, nos termos da Resolução, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

2.7.7. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o Administrador ou a Gestora substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Resolução, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

2.7.8. No caso de substituição da Gestora pelos Cotistas sem Justa Causa, será devida à Gestora, pela Classe, a Taxa de Gestão Compensatória, conforme definida e nos termos do Anexo.

3. ESTRUTURA DO FUNDO

Prazo de Duração do Fundo

3.1. Indeterminado.

Estruturação do Fundo

3.2. Classe Única.

Exercício Social do Fundo

3.3. Término no último dia do mês de junho de cada ano civil.

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Cada Classe de Cotas conta com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimentos específica. A política de investimentos a ser observada pela Gestora, com relação a cada Classe, está indicada no respectivo Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

5. FATORES DE RISCO COMUNS ÀS CLASSES

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

5.1. Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

5.1.1. Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Risco de Mercado

5.2. O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito

5.3. O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco de Liquidez das Cotas

5.4. A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação

5.5. As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração

5.6. A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco Normativo

5.7. Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

5.8. A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse, quando houver, e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação Patrimonial

5.9. Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança

5.10. Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública

5.11. Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental

5.12. Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor e/ou devedor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

Risco relativo à não substituição de quaisquer Prestadores de Serviços Essenciais

5.13. Durante a vigência do Fundo, os prestadores de serviços essenciais poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou no respectivo Anexo e/ou Apêndice, conforme aplicável.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

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

6. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

6.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pelas Classes. Ou seja, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe que nelas incidir. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição à determinada Classe.

(i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse.
(ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e regulamentação em vigor.
(iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas.
(iv) Honorários e despesas do Auditor Independente.
(v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos.
(vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor.
(vii) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso.
(viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções.
(ix) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de assembleia geral ou especial de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos.
(x) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos.
(xi) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira.
(xii) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira.
(xiii) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe.
(xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada.
(xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado.
(xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados.
(xvii) Taxa de Performance, se houver.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e/ou Taxa de Distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente.
(xix) Taxa Máxima de Distribuição e Taxa Máxima de Custódia.
(xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe.
(xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito.
(xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes.
(xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe.
(xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
(xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.
(xxvi) Taxas de estruturação / manutenção de seguros e previdência.

6.2. Contingências verificáveis que recaiam sobre o Fundo, não sobre o patrimônio de alguma Classe ou Subclasse em específico serão rateadas proporcionalmente entre as Classes ou Subclasses, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente.

7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

Assembleia Geral de Cotistas

7.1. As matérias que sejam de interesse de Cotistas de todas as Classes e Subclasses demandarão a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas junto ao Administrador e/ou dos prestadores de serviços e ambientes competentes, a depender da forma de distribuição de cada Classe ou Subclasse, quando houver.

Assembleia Especial de Cotistas

7.2. As matérias de interesse específico de uma Classe demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Classe interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Classe em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

7.2.1. Da mesma forma, as matérias de interesse específico de uma Subclasse demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Subclasse em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

7.2.2. Tendo em vista a existência de Subclasses, os direitos de voto atribuídos a cada subclasse estarão indicados no Anexo da respectiva Classe.

Forma de realização das Assembleias de Cotistas

7.3. A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

7.4. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas, sejam elas Gerais ou Especiais, poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Competência da Assembleia Geral de Cotistas

7.5. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias previstas na regulamentação.

7.5.1. As matérias de competência de Assembleia Especial de Cotistas estarão indicadas no Anexo de cada Classe.

Quóruns da Assembleia Geral de Cotistas

7.6. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.	A substituição de Prestador de Serviço essencial. A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo. Alteração da seção comum do Regulamento. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução.
Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

Inexistência de Garantia ou Seguro

8.1. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito. Adicionalmente, o investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Criação de Classes e Subclasses

8.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas, criar novas Classes e Subclasses no Fundo, contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às Classes e Subclasses existentes.

Comunicação

8.3. Todas as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico, ao endereço informado pelo Cotista em seu cadastro, sendo que cabe ao Cotista manter seu cadastro atualizado.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

8.4. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, a coleta se dará por meio eletrônico, nos canais do Administrador.

8.5. Todos os contatos e correspondências entre Administrador e Cotista poderão ser gravados e utilizados para quaisquer fins de direito, incluindo, mas não se limitando, para defesa em procedimentos administrativos, judiciais e arbitrais.

Proteções Contratuais

8.6. O investimento em Cotas não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito.

8.7. O investimento em Cotas não é garantido, de forma alguma, pelo Administrador, Gestora, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, das Classes ou Subclasses, quando houver.

8.8. O investimento em Cotas não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Serviço de Atendimento ao Cotista

8.9. Os seguintes meios de comunicação podem ser utilizados para comunicações entre Cotistas e o Administrador:

(i) SAC: (21) 3923-3000 (11) 3206-8000
(ii) E-mail: middleadm@genial.com.vc
(iii) Ouvidoria: ouvidoria@genial.com.vc
(iv) Website: www.genialinvestimentos.com.br

9. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

9.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 53.764.894/0001-52

ANEXO A
PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA
CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

VIGÊNCIA: 06/03/2024

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO E APÊNDICES, SE HOUVER, E NORMAS APLICÁVEIS.

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Anexo terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Anexo, seu Regulamento e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

Orientações Gerais

1.4. O Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às Classes.

1.5. Este Anexo, que integra o Regulamento, dispõe sobre informações específicas desta Classe e comuns às suas Subclasses, quando houver.

1.6. O Apêndice que integra este Anexo dispõe sobre informações específicas das Subclasses, quando houver.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

Público-Alvo

2.1. A Classe é destinada ao público investidor em geral, conforme definido na regulamentação em vigor (“Investidores”).

2.2. Aportes de empregados e sócios da Gestora e Administrador: Permitido.

Responsabilidade dos Cotistas

2.3. Limitada ao valor de suas Cotas subscritas.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Regime Condominial

2.4. Fechado.

Prazo de Duração

2.5. Indeterminado.

Subclasses

2.6. A Classe não conta com Subclasses.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Objetivo

3.1. Investir acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em Títulos e Valores Mobiliários observada a Estratégia e os Limites de Concentração por Emissor e por Tipo de Ativos deste Regulamento.

Estratégia

3.2. Para atingir ao objetivo de investimentos, a Classe alocará seus recursos prioritariamente em títulos e valores mobiliários, notadamente nos seguintes Ativos ("Ativos Imobiliários"):

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

3.3. A Classe deverá observar os seguintes limites de concentração em relação aos Ativos Imobiliários que comporão sua carteira:

Limite de Concentração por Ativo Imobiliário	
Limite do Patrimônio Líquido	**Tipo de Ativo Imobiliário**
Até 100%	CRI, Cotas de FII, LH, LCI e LIG;
Até 40%	Debêntures Imobiliárias;
Até 30%	Cotas de FIDC Imobiliário;
Até 25%	Outros Ativos Imobiliários.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

3.4. Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora e da necessidade de observância dos limites de concentração acima previstos, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos financeiros aplicáveis às classes de investimentos financeiros reguladas pelo Anexo Normativo I da Resolução, ressalvadas as exceções previstas no Anexo Normativo III da Resolução.

3.5. A Classe só poderá realizar operações com derivativos para proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe nos termos da Regulação.

Extensão do Mandato

3.6. A Gestora possui mandato para exercer todos os direitos relativos aos Ativos da carteira, com discricionariedade no exercício de suas respectivas funções, e sempre orientado e limitado pelo Objetivo e pela Política de Investimentos constantes neste Anexo.

Investimento em Ativos de Liquidez

3.7. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em (i) títulos federais; (ii) ativos financeiros de renda fixa ou coobrigação de instituições financeiras; (iii) operações compromissadas lastreadas nos ativos referidos nos itens “i” e “ii”; e (iv) cotas de classes que invistam exclusivamente nos ativos referidos nos itens “i” a “iii” (“Ativos de Liquidez e, em conjunto com e Ativos Imobiliários, simplesmente “Ativos”).

Vedações

3.8. É vedado à Gestora, utilizando os recursos da Classe:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
(ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe;
(iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; (c) a Classe e o Representante de cotistas; (d) a Classe e o empreendedor;
(v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
(vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
(vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

4. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE

4.1. Além dos fatores de risco dispostos no Regulamento, esta Classe está sujeita, ainda, aos fatores de risco específicos desta seção.

Risco Perdas Patrimoniais

4.2. A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Risco de Crédito

4.3. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Liquidez da Carteira

4.4. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa, sendo que tal registro não é garantia de que o Investidor não terá dificuldade na negociação de suas Cotas caso queira se desfazer destas, visto que o prazo de duração da Classe é indeterminado e não há resgate de Cotas.

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

4.5. A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pela Classe, pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer outra pessoa, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

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

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

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

4.5.2. Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira da Classe e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Risco de Mercado das Cotas

4.6. Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para sua precificação. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos integrantes da carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, o que poderá influenciar negativamente o valor das Cotas.

Risco Tributário

4.7. Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas., O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação.

4.7.1. Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

4.7.2. Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

Riscos Tributários Envolvendo os Ativos Imobiliários

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

4.8. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

4.8.1. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Inexistência de Ativos Imobiliários

4.9. A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso a Classe não realize o investimento no prazo de 6 (seis) meses contados da data de encerramento de cada Oferta de Cotas, as Cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério da Gestora.

Concentração da carteira

4.10. Uma vez que a Classe deverá investir preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Concentração de propriedade das Cotas

4.11. A Classe conta com limitação quanto a quantidade de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Contudo, tal limite é de 30% (trinta por cento), de forma que poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Especiais de Cotistas (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia da Classe), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. É possível consultar a concentração de Cotas do Fundo no seu informe anual (Suplemento K, disposto no Anexo M da Resolução).

Riscos jurídicos

4.12. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários podem não

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que a Classe obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas de forma adversa.

Riscos regulatórios

4.13. Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis à Classe, ao Fundo, aos seus Cotistas ou aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA ou, ainda, por reguladores específicos a cada segmento de investidores (SUSEP, Previc, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas da Classe.

Discricionariedade de investimento pela Gestora na tomada de decisões de investimento

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

Risco de Execução das Garantias de CRIs

4.15. O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos Certificados, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Riscos Relativos à Securitização

4.16. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

4.16.1. Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização,

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

4.16.2. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais Ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio da Classe.

Cobrança dos Ativos Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

4.17. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção, sendo certo que os Cotistas são responsáveis somente pelo valor equivalente ao de seu investimento nas Cotas, não tendo que arcar com qualquer montante adicional a este para suprir eventuais necessidades de capital da Classe. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos à Classe, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses, não sendo, no entanto, obrigados a honrar com referidos chamados. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que a Classe venha a ser eventualmente condenada. O Administrador, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas da Classe, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Consequentemente, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Imobiliários

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

Risco de Potencial Conflito de Interesses

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

4.19. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 e do inciso IV do artigo 32, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, entre a Classe e a Gestora e entre a Classe e os demais prestadores de serviços da Classe que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas ao Administrador ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III, da Resolução. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

4.19.1. Adicionalmente, pode ser do melhor interesse da Classe a aquisição de títulos e valores mobiliários estruturados pela Gestora ou ainda, por empresas de seu grupo econômico. A aquisição de ativos nessa condição caracteriza um potencial conflito de interesses e contará com autorização prévia outorgada em Assembleia Especial de Cotistas, que poderá ou não contar com mecanismo de procuração de voto outorgada pelo Cotistas com intuito de facilitar a dinâmica da votação, a qual contará com critérios específicos acerca dos Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos no âmbito dos poderes por ela outorgados. Caso a aquisição de Ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, não obstante exista, na legislação e nas políticas da Gestora, regras que procurem coibir o conflito de interesses, a Gestora pode não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua titularidade, pela Classe, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente a Classe e, consequentemente, as Cotas.

Risco de Pagamento da Taxa de Gestão Compensatória

4.20. Na hipótese de destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, será devida à Gestora a Taxa de Gestão Compensatória, salvo se a deliberação pela destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa tiver sido tomada por Cotistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Cotas subscritas. A Taxa de Gestão Compensatória será incorporada à Taxa Máxima de Administração e Gestão e, portanto, debitada como encargo da Classe. Desta forma, em caso de insatisfação com a prestação dos serviços prestados pela Gestora que não configure uma hipótese de Justa Causa, na hipótese de sua destituição, a Classe deverá arcar com a Taxa de Gestão Compensatória, o que poderá afetar a rentabilidade das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

4.21. O Fundo, assim como sua Classe, está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo, sua Classe, ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco do uso de derivativos

4.22. Os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pela Classe são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A Classe tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pela Classe, dos referidos instrumentos de derivativos, poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, do Administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas da Classe. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

4.23. A Classe poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Riscos de governança

4.24. Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral ou, ainda, a presença de Cotistas que possuam restrição de voto, nos termos da regulamentação em vigor, o que poderá impactar adversamente nas atividades e rentabilidade da Classe na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

4.25. A realização de investimentos na Classe expõe o investidor aos riscos a que a Classe está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

A Classe poderá realizar a emissão de Cotas, o que poderá resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

4.26. A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos, inclusive mediante o uso de Capital Autorizado, nesta hipótese, sem necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Cotistas. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, em especial quando as novas emissões ocorrerem por deliberação em Assembleia Especial de Cotistas. Adicionalmente, a rentabilidade da Classe pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

Classe única de Cotas

4.27. O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio da Classe não conta com Cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Riscos do Prazo

4.28. Os Ativos objeto de investimento pela Classe são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pela Classe têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários da Classe, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Imobiliários não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Desenquadramento

4.29. Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Especial de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe ou outra Classe de outro Fundo; ou (iii) liquidação da Classe do Fundo.

4.29.1. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Valor de Mercado das Cotas

4.30. As Cotas serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das Cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as Cotas, que pode levar em consideração elementos e decisões que são alheios ao controle do Administrador ou da Gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante.

Risco de alteração do Regulamento

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

4.31. O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações poderão afetar o modus operandi da Classe do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco da Justiça Brasileira

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

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

4.33. Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou MERS, a síndrome respiratória aguda grave ou SARS e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações da Classe do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados da Classe, do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço da Classe do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

5.1. Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,16% (dezesseis centésimos por cento) ao ano (base 252 dias)
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.
(iv) Valor Mínimo: R$14.000,00 (quatorze mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses a contar do primeiro aporte no fundo e, após esse período, R$18.000,00 (dezoito mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Taxa de Gestão

5.2. Será cobrada Taxa de Gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 1,015% (um inteiro e quinze milésimos por cento) ao ano (base 252 dias), sendo 0,815% (oitocentos e quinze milésimos por cento) ao ano (base 252 dias) até que o Patrimônio Líquido da Classe atinja o montante de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais).
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal.
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(iv) Valor Mínimo: R$ 20.000,00 (vinte mil reais) nos 6 (seis) primeiros meses após início do funcionamento da Classe, R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) do 7º (sétimo) ao 12º (décimo segundo), inclusive, mês de após início do funcionamento da Classe, e R$ 30.000,00 (trinta mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês após início de funcionamento da Classe, este último atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

5.2.1. Na hipótese de destituição ou de substituição da Gestora, sem Justa Causa, e ainda que parcial em relação aos serviços prestados, a Classe fica obrigada a realizar o pagamento, em favor da Gestora, do montante equivalente a 12 (doze) vezes a Taxa de Gestão efetivamente devida à Gestora substituída ou destituída no mês imediatamente anterior ao da realização da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas que deliberar pela sua destituição ou substituição ("Taxa de Gestão Compensatória").

5.2.1.1. A Taxa de Gestão Compensatória será calculada com base na Taxa de Gestão efetivamente devida à Gestora substituída ou destituída, sem aplicação de qualquer abatimento ou desconto, no mês imediatamente anterior ao da realização da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas que deliberar pela sua destituição ou substituição.

(i) Forma de Pagamento: em parcela única
(ii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência
(iii) Regras Adicionais: à Taxa de Gestão Compensatória deverá ser somada, ainda, a proporção da Taxa de Performance devida em relação ao período decorrido até a efetiva destituição da Gestora.

5.2.1.2. A Taxa de Gestão Compensatória será devida inclusive nas hipóteses de (i) alteração ou exclusão desta cláusula por deliberação da Assembleia Geral ou Especial, ou (ii) rescisão unilateral do contrato, sem Justa Causa, em virtude de fusão, cisão, incorporação ou transformação do fundo.

5.2.1.3. Entende-se por "Justa Causa" a comprovação de que a Gestora: (i) atuou com fraude ou violação grave no desempenho de suas funções como gestora, devidamente comprovada por decisão de mérito obtida em segunda instância; ou (ii) foi impedida de exercer permanentemente suas atividades. Além das hipóteses previstas acima, a ocorrência de falência, recuperação judicial, extrajudicial ou descredenciamento da Gestora também será considerada como justa causa.

Taxa Máxima de Custódia

5.3. A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano (base 252 dias).
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal.
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração]
(iv) Valor mínimo: R$ 2.000,00 (dois mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Taxa de Performance

5.4. A Gestora fará jus à Taxa de Performance nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark
(ii) Benchmark: NTN-B com prazo de vencimento de até 10 anos + 100 *basis points*
(iii) Método: Ativo
(iv) Índice de Referência: índice compatível com a Política de Investimento da Classe.
(v) Periodicidade de cobrança: Semestral
(vi) Meses de apuração: junho e dezembro

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(vii) Momento de cobrança: Após a dedução de todas as despesas, não estando os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos incluídos na base de cálculo.
(viii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

5.4.1. Linha D'Água: Sim
A Linha D'Água implica que a Taxa de Performance poderá ser cobrada apenas quando o valor da Cota, no momento da apuração da Taxa de Performance, superar o valor patrimonial da cota base, definida na regulamentação em vigor, ajustada pelo Índice de Referência até o momento da apuração.

5.4.2. Cobrança pró-rata da Taxa de Performance na substituição da Gestora: Sim.
5.4.2.1. Na hipótese de substituição da Gestora, caso o gestor substituto não seja do mesmo grupo econômico da Gestora, será devida Taxa de Performance à Gestora em relação ao período entre a última cobrança de Taxa de Performance e o término da prestação dos serviços.

5.4.2.2. Ao novo gestor será devida Taxa de Performance em relação ao período entre o início de suas atividades no Fundo e a data de apuração acima estabelecida, considerando-se, nesta hipótese, como cota-base o valor patrimonial da Cota quando do início de suas atividades, atualizada pelo Índice de Referência, ou por outra métrica deliberada em Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a substituição do prestador de serviços.

5.4.3. Prorrogação da Cobrança da Taxa de Performance: Sim.

5.4.4. Limite de prorrogações sucessivas: 2 (duas)

5.4.5. A seu critério exclusivo, a Gestora poderá prorrogar a cobrança da Taxa de Performance, para que seja cobrada apenas na data de apuração da Taxa de Performance seguinte.

Taxa de Escrituração

5.5. Valor mínimo de R$1.000,00 (mil reais) mensais, ajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo, acrescidos do valor de R$0,30 (trinta centavos) por Cotista. O Administrador realizará a escrituração da Classe, sendo que, o Administrador a qualquer momento poderá contratar Escriturador para prestar esta atividade, inclusive partes relacionadas.

6. DAS COTAS DA CLASSE

Patrimônio Líquido Mínimo da Classe

6.1. O patrimônio líquido mínimo para o início das atividades da Classe ("Patrimônio Inicial Mínimo") será equivalente a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Condições para Aplicação

Emissão

6.2. A primeira Emissão de Cotas da Classe será realizada sob o rito automático de registro perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor, sendo que serão emitidas, no mínimo 1.000.000 (um milhão) de Cotas e no máximo até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas. Ainda, poderão ser emitidas até 1.250.000 (um milhão e duzentas e cinquenta mil) de Cotas adicionais, as quais poderão servir para o atendimento a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta das Cotas. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Na primeira data de liquidação, o valor unitário de subscrição e integralização das Cotas, no âmbito da primeira

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Emissão, é de R$ 10,00 (dez reais) por nova Cota, somado ao custo unitário de distribuição, perfazendo o valor total de R$ 10,39 (dez reais e trinta e nove centavos) por nova Cota da primeira Emissão. Por fim, será admitida a subscrição e integralização da quantidade mínima equivalente a 1.000.000 (um milhão) de novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo que o valor total da Emissão é de até R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas adicionais, e R$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), considerando as Cotas adicionais.

6.3. A Emissão de novas Cotas, a partir da segunda emissão, deve ser aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, observado o disposto no item 6.4 abaixo.

6.4. Admite-se que as emissões subsequentes de Cotas sejam formalizadas por ato do Administrador, conforme solicitação da Gestora, a exclusivo critério desta, até o limite total de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado"). Neste caso, o valor de cada nova Cota será preferencialmente (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) consequencial às perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Direito de Preferência

6.5. Salvo se de outra forma disposto no ato que deliberar a respeito das emissões subsequentes, é assegurado aos Cotistas detentores de Cotas devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe quando da realização da emissão subsequente, conforme prazos e condições a serem definidos nos documentos de aprovação da nova emissão, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas ("Direito de Preferência"). O Direito de Preferência poderá, ainda, ser cedido a terceiros, inclusive outros Cotistas, de acordo com os procedimentos previstos nos documentos específicos da emissão subsequente.

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

6.5.2. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

6.5.3. Os Cotistas ou terceiros cessionários poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência definido nos documentos relacionados à emissão das Cotas.

6.5.4. Os procedimentos para exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, assim como os demais eventos relacionados à emissão das Cotas serão previstos nos documentos a ela referentes.

Subscrição

6.6. Mediante assinatura do termo de adesão e ciência de risco, quando do primeiro investimento e do documento de aceitação da oferta.

6.6.1. Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial de Cotas, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista na emissão, observada a regulamentação aplicável.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Forma de Integralização

6.7. Moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos, fora do ambiente da B3, com base em laudo de avaliação elaborado nos termos da Resolução e aprovado pela assembleia especial de Cotistas. A aprovação do laudo pela assembleia especial de cotistas não é requerida quando se tratar de Ativos que constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas. Para todos os fins, qualquer integralização realizada mediante a entrega de ativos deverá ser realizada fora do ambiente da B3, de acordo com os procedimentos estabelecidos pelo Escriturador.

Taxa de Ingresso

6.8. Não há.

Limitação à Subscrição ou Aquisição de Cotas por um mesmo Investidor

6.9. A subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por um mesmo investidor estará limitada a 30% (trinta por cento) do total de Cotas emitidas pela Classe.

Negociação

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

Amortização

Periodicidade

6.11. Conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma de Pagamento

6.12. O Pagamento poderá ser feito por crédito em conta, cheque nominal ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária.

Prazo de Pagamento

6.13. O Pagamento da amortização das Cotas da Classe ocorrerá conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma e Periodicidade de Cálculo das Cotas

6.14. A Cota será calculada e divulgada diariamente, no momento de fechamento dos mercados.

Feriados

6.15. A Classe ou Subclasse, se houver, estará fechada para fins de aplicação, e pagamento de amortizações e rendimentos no sábado, no domingo, nos feriados nacionais e quando não houver expediente bancário. Excluídas as condições previamente elencadas, a Classe terá funcionamento normal nos dias de feriado municipal e estadual na praça em que o Administrador estiver sediado.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Comunicação à B3

6.16. A realização de amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

7. INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Patrimônio Líquido Negativo

7.1. A existência de um passivo exigível superior ao Ativo total em classes de investimentos configura um patrimônio líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral do Ativo da classe de investimentos não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

Segregação Patrimonial

7.2. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei n° 13.874/2019 ("Lei de Liberdade Econômica"), conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes**.**

Soberania das Assembleias de Cotistas

7.3. As decisões tomadas no âmbito das assembleias de Cotistas possuem caráter soberano e de execução obrigatória pelos Prestadores de Serviços Essenciais.

7.3.1. Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o administrador fiduciário da classe de investimento deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da classe de investimentos.

Regime de Insolvência

7.4. A deliberação dos Cotistas pela insolvência da classe de investimentos obriga o administrador fiduciário da classe de investimentos insolvente a requerer judicialmente a decretação de insolvência.

7.5. Por força do regime de segregação patrimonial, os credores da classe de investimentos não poderão recorrer ao patrimônio de outras classes de investimento instituídas no âmbito de um mesmo fundo de investimento, e nem poderão recorrer ao patrimônio pessoal dos Cotistas da classe de investimentos insolvente posto que a responsabilidade destes é limitada ao capital por eles subscrito.

7.6. Em qualquer caso, será aplicável o rito previsto nos artigos 955 a 965 do Código Civil, somente em relação à classe de investimentos a que se atribuem as obrigações e dívidas que deram causa ao requerimento de decretação de insolvência.

8. EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

8.1. Constitui evento de Liquidação a ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio da Classe.

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Competência

9.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas") da Classe deliberar pelas matérias indicadas na regulamentação em vigor, exclusivamente com relação à respectiva Classe.

Forma de Realização das Assembleias Especiais de Cotistas

9.2. A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias Especiais de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

9.3. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia Especial de Cotistas poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Quóruns

9.4. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.	A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe. Alteração do Anexo da Classe. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução. Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.
Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias.

10. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Deveres, Eleição e Quórum

10.1. A Assembleia Especial de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções enunciadas na Resolução, ou seja, de fiscalização dos investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

10.2. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

I – 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Mandato

10.3. O mantado dos Representantes dos Cotistas não poderá ser inferior a 1 (um) ano. Os Representantes dos Cotistas serão eleitos para mandatos unificados, e seus mandatos se encerrarão na próxima Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

Condições de Elegibilidade para Condição de Representante Dos Cotistas

10.4. A função de Represente dos Cotistas é indelegável.

10.5. Devem ser observados os requisitos da Resolução para verificação da elegibilidade dos Representantes dos Cotistas.

Parecer sobre Demonstrações Financeiras e Formulário

10.6. Os Representantes dos Cotistas, deverão emitir parecer com opinião acerca das demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar.

10.6.1. Os pareceres e opiniões devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento, ou ciência, se aplicável, dos documentos, dados e informações divulgados pela Classe e seus Prestadores de Serviço.

10.6.2. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, de Representantes dos Cotistas, podem ser apresentados e lidos na assembleia, independente de publicação e ainda que a matéria não conste na ordem do dia.

11. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Distribuição de rendimentos e Resultados

11.1. A Classe distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos Lucros auferidos em cada semestre, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”).

Antecipação dos Lucros Semestrais

11.2. A Classe poderá, por liberalidade da Gestora, distribuir aos Cotistas no 7º (sétimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior.

11.2.1. A antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

11.2.2. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

11.2.3 deste Anexo. Ainda, a base para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve observar o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

11.2.3. Em emissões subsequentes de Cotas, as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas, o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Registro Gerencial

11.3. Será mantido sistema de registro contábil pelo Administrador, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

Vedação ao Adiantamento de Rendas e Deduções

11.4. É vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Receitas antecipadas pela Classe, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados da Classe no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pela Classe.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

Obrigações Legais e Contratuais

12.1. A Classe responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com comprovado dolo ou má-fé.

Segregação Patrimonial

12.2. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica, conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.

Dias Úteis

12.3. Para fins deste Anexo, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, e (ii) aqueles sem expediente na B3.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

20240306 - FII Patagônia - IPA Exigências B3 docx

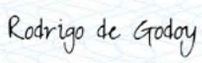
Código do documento f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413

Anexo: 20240306 - FII Patagônia I Regulamento (exigências B3).docx

Assinaturas

CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA
cintia.santana@genial.com.vc
Assinou

Rodrigo de Godoy
rodrigo.godoy@genial.com.vc
Assinou



Eventos do documento

06 Mar 2024, 10:39:55
Documento f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 **criado** por APOIO TN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email:apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2024-03-06T10:39:55-03:00

06 Mar 2024, 10:42:55
Assinaturas **iniciadas** por APOIO TN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email: apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2024-03-06T10:42:55-03:00

06 Mar 2024, 10:52:30
RODRIGO DE GODOY **Assinou** - Email: rodrigo.godoy@genial.com.vc - IP: 163.116.233.45 (163.116.233.45 porta: 54330) - Geolocalização: -23.5860378 -46.6834291 - Documento de identificação informado: 006.651.417-77 - DATE_ATOM: 2024-03-06T10:52:30-03:00

06 Mar 2024, 12:17:29
CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA **Assinou** - Email: cintia.santana@genial.com.vc - IP: 163.116.228.50 (163.116.228.50 porta: 28926) - Geolocalização: -22.9423123 -43.1817484 - Documento de identificação informado: 026.654.557-22 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2024-03-06T12:17:29-03:00

Hash do documento original
(SHA256):3e9e6a2578e727a25def313f82e9ad897058f6144f01e648d4002f9533c06ff0
(SHA512):40dcc29a6b4dc4bdd8fecc2b9cae32b8e16cc56fcde7990597d92afd483d7045c1bc5552d6ed042be780212381e956d2aac3584191a540ab93e68c59a5dedc50

Hash dos documentos anexos
Nome: 20240306 - FII Patagônia I Regulamento (exigências B3).docx
(SHA256):0a0bd58ca81bbc9bfe9177039f2bdcd86b3987efebcd2f9035a24a4cb7639591

(SHA512):f44ab032f6ee637fc5d701930d28f267ee3f7e0fab1ad72ce5806ad5e1a4ae2c6b0d403050128694fd40ecbf47031dab75d1d3e644805f4d752b1ef400383421

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign



ANEXO III

REGULAMENTO DO FUNDO

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 53.764.894/0001-52

VIGÊNCIA: 06/03/2024

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE REGULAMENTO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEUS ANEXOS E APÊNDICES, SE HOUVER, E É REGIDO PELA LEI Nº 8.668 DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA, PELA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA, BEM COMO PELO SEU ANEXO NORMATIVO III ("RESOLUÇÃO"), SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO (EM CONJUNTO, "NORMAS").

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas, referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

Orientações Gerais

1.4. Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas Classes.

1.5. Cada Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas de cada Classe, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.

1.6. O Apêndice que integra o Anexo dispõe sobre informações específicas de cada Subclasse, quando houver.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

2.1. BANCO GENIAL S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017.

2.1.1. Serviços: Além dos serviços de administração fiduciária, conforme previstos na regulamentação em vigor, em especial na Resolução, o Administrador também prestará ao Fundo os serviços de:

(i) Custódia;

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(ii) Escrituração; e
(iii) Controladoria.

Gestora

2.2. PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021.

2.2.1. A Gestora é o responsável pela estratégia, resultado, gestão e implementação de todas as operações com Ativos da carteira.

2.2.2. Caso a Gestora contrate Cogestor para determinada Classe, as informações do prestador de serviços estarão descritas diretamente no Anexo da respectiva Classe, assim como o seu mercado específico de atuação.

Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

2.3. A responsabilidade de cada prestador de serviços perante o Fundo, Classes, Subclasses (conforme aplicável) e demais prestadores de serviços é individual e limitada, exclusivamente ao cumprimento dos respectivos deveres, aferíveis conforme previsto na Resolução, neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices (conforme aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços.

2.4. A avaliação da responsabilidade dos prestadores de serviços deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e Classes respectivas, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

2.5. Cada prestador de serviços do Fundo responderá, individualmente, somente por danos diretos decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

2.6. O Administrador e a Gestora representam, em conjunto, os Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo e de suas Classes e Subclasses, se houver.

Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

2.7. O Administrador e/ou a Gestora devem ser substituídos nas hipóteses de:

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

ii. renúncia; ou

iii. destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

2.7.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

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

2.7.3. No caso de renúncia, o Administrador e/ou a Gestora, conforme o caso, devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

2.7.4. Caso o Administrador e/ou a Gestora que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no item 2.7.3 acima, o Fundo deve ser liquidado, nos termos da Resolução, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

2.7.5. No caso de descredenciamento do Administrador e/ou da Gestora, a superintendência competente da CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 2.7.2.

2.7.6. Caso o Administrador e/ou a Gestora que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado, nos termos da Resolução, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

2.7.7. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o Administrador ou a Gestora substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Resolução, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

2.7.8. No caso de substituição da Gestora pelos Cotistas sem Justa Causa, será devida à Gestora, pela Classe, a Taxa de Gestão Compensatória, conforme definida e nos termos do Anexo.

3. ESTRUTURA DO FUNDO

Prazo de Duração do Fundo

3.1. Indeterminado.

Estruturação do Fundo

3.2. Classe Única.

Exercício Social do Fundo

3.3. Término no último dia do mês de junho de cada ano civil.

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Cada Classe de Cotas conta com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimentos específica. A política de investimentos a ser observada pela Gestora, com relação a cada Classe, está indicada no respectivo Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

5. FATORES DE RISCO COMUNS ÀS CLASSES

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

5.1. Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

5.1.1. Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Risco de Mercado

5.2. O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito

5.3. O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco de Liquidez das Cotas

5.4. A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação

5.5. As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração

5.6. A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco Normativo

5.7. Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

5.8. A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse, quando houver, e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação Patrimonial

5.9. Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança

5.10. Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública

5.11. Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental

5.12. Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor e/ou devedor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

Risco relativo à não substituição de quaisquer Prestadores de Serviços Essenciais

5.13. Durante a vigência do Fundo, os prestadores de serviços essenciais poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou no respectivo Anexo e/ou Apêndice, conforme aplicável.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

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

6. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

6.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pelas Classes. Ou seja, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe que nelas incidir. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição à determinada Classe.

(i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse.
(ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e regulamentação em vigor.
(iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas.
(iv) Honorários e despesas do Auditor Independente.
(v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos.
(vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor.
(vii) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso.
(viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções.
(ix) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de assembleia geral ou especial de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos.
(x) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos.
(xi) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira.
(xii) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira.
(xiii) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe.
(xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada.
(xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado.
(xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados.
(xvii) Taxa de Performance, se houver.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e/ou Taxa de Distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente.
(xix) Taxa Máxima de Distribuição e Taxa Máxima de Custódia.
(xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe.
(xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito.
(xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes.
(xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe.
(xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
(xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.
(xxvi) Taxas de estruturação / manutenção de seguros e previdência.

6.2. Contingências verificáveis que recaiam sobre o Fundo, não sobre o patrimônio de alguma Classe ou Subclasse em específico serão rateadas proporcionalmente entre as Classes ou Subclasses, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente.

7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

Assembleia Geral de Cotistas

7.1. As matérias que sejam de interesse de Cotistas de todas as Classes e Subclasses demandarão a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas junto ao Administrador e/ou dos prestadores de serviços e ambientes competentes, a depender da forma de distribuição de cada Classe ou Subclasse, quando houver.

Assembleia Especial de Cotistas

7.2. As matérias de interesse específico de uma Classe demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Classe interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Classe em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

7.2.1. Da mesma forma, as matérias de interesse específico de uma Subclasse demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Subclasse em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

7.2.2. Tendo em vista a existência de Subclasses, os direitos de voto atribuídos a cada subclasse estarão indicados no Anexo da respectiva Classe.

Forma de realização das Assembleias de Cotistas

7.3. A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

7.4. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas, sejam elas Gerais ou Especiais, poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Competência da Assembleia Geral de Cotistas

7.5. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias previstas na regulamentação.

7.5.1. As matérias de competência de Assembleia Especial de Cotistas estarão indicadas no Anexo de cada Classe.

Quóruns da Assembleia Geral de Cotistas

7.6. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.	A substituição de Prestador de Serviço essencial. A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo. Alteração da seção comum do Regulamento. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução.
Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

Inexistência de Garantia ou Seguro

8.1. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito. Adicionalmente, o investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Criação de Classes e Subclasses

8.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas, criar novas Classes e Subclasses no Fundo, contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às Classes e Subclasses existentes.

Comunicação

8.3. Todas as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico, ao endereço informado pelo Cotista em seu cadastro, sendo que cabe ao Cotista manter seu cadastro atualizado.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

8.4. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, a coleta se dará por meio eletrônico, nos canais do Administrador.

8.5. Todos os contatos e correspondências entre Administrador e Cotista poderão ser gravados e utilizados para quaisquer fins de direito, incluindo, mas não se limitando, para defesa em procedimentos administrativos, judiciais e arbitrais.

Proteções Contratuais

8.6. O investimento em Cotas não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito.

8.7. O investimento em Cotas não é garantido, de forma alguma, pelo Administrador, Gestora, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, das Classes ou Subclasses, quando houver.

8.8. O investimento em Cotas não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Serviço de Atendimento ao Cotista

8.9. Os seguintes meios de comunicação podem ser utilizados para comunicações entre Cotistas e o Administrador:

(i) SAC: (21) 3923-3000 (11) 3206-8000
(ii) E-mail: middleadm@genial.com.vc
(iii) Ouvidoria: ouvidoria@genial.com.vc
(iv) Website: www.genialinvestimentos.com.br

9. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

9.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 53.764.894/0001-52

ANEXO A
PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA
CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

VIGÊNCIA: 06/03/2024

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO E APÊNDICES, SE HOUVER, E NORMAS APLICÁVEIS.

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Anexo terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Anexo, seu Regulamento e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

Orientações Gerais

1.4. O Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às Classes.

1.5. Este Anexo, que integra o Regulamento, dispõe sobre informações específicas desta Classe e comuns às suas Subclasses, quando houver.

1.6. O Apêndice que integra este Anexo dispõe sobre informações específicas das Subclasses, quando houver.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

Público-Alvo

2.1. A Classe é destinada ao público investidor em geral, conforme definido na regulamentação em vigor ("Investidores").

2.2. Aportes de empregados e sócios da Gestora e Administrador: Permitido.

Responsabilidade dos Cotistas

2.3. Limitada ao valor de suas Cotas subscritas.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Regime Condominial

2.4. Fechado.

Prazo de Duração

2.5. Indeterminado.

Subclasses

2.6. A Classe não conta com Subclasses.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Objetivo

3.1. Investir acima de 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em Títulos e Valores Mobiliários observada a Estratégia e os Limites de Concentração por Emissor e por Tipo de Ativos deste Regulamento.

Estratégia

3.2. Para atingir ao objetivo de investimentos, a Classe alocará seus recursos prioritariamente em títulos e valores mobiliários, notadamente nos seguintes Ativos ("Ativos Imobiliários"):

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

3.3. A Classe deverá observar os seguintes limites de concentração em relação aos Ativos Imobiliários que comporão sua carteira:

Limite de Concentração por Ativo Imobiliário	
Limite do Patrimônio Líquido	**Tipo de Ativo Imobiliário**
Até 100%	CRI, Cotas de FII, LH, LCI e LIG;
Até 40%	Debêntures Imobiliárias;
Até 30%	Cotas de FIDC Imobiliário;
Até 25%	Outros Ativos Imobiliários.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

3.4. Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora e da necessidade de observância dos limites de concentração acima previstos, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos financeiros aplicáveis às classes de investimentos financeiros reguladas pelo Anexo Normativo I da Resolução, ressalvadas as exceções previstas no Anexo Normativo III da Resolução.

3.5. A Classe só poderá realizar operações com derivativos para proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe nos termos da Regulação.

Extensão do Mandato

3.6. A Gestora possui mandato para exercer todos os direitos relativos aos Ativos da carteira, com discricionariedade no exercício de suas respectivas funções, e sempre orientado e limitado pelo Objetivo e pela Política de Investimentos constantes neste Anexo.

Investimento em Ativos de Liquidez

3.7. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em (i) títulos federais; (ii) ativos financeiros de renda fixa ou coobrigação de instituições financeiras; (iii) operações compromissadas lastreadas nos ativos referidos nos itens "i" e "ii"; e (iv) cotas de classes que invistam exclusivamente nos ativos referidos nos itens "i" a "iii" ("Ativos de Liquidez e, em conjunto com e Ativos Imobiliários, simplesmente "Ativos").

Vedações

3.8. É vedado à Gestora, utilizando os recursos da Classe:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
(ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe;
(iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; (c) a Classe e o Representante de cotistas; (d) a Classe e o empreendedor;
(v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
(vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
(vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

4. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE

4.1. Além dos fatores de risco dispostos no Regulamento, esta Classe está sujeita, ainda, aos fatores de risco específicos desta seção.

Risco Perdas Patrimoniais

4.2. A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Risco de Crédito

4.3. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Liquidez da Carteira

4.4. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa, sendo que tal registro não é garantia de que o Investidor não terá dificuldade na negociação de suas Cotas caso queira se desfazer destas, visto que o prazo de duração da Classe é indeterminado e não há resgate de Cotas.

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

4.5. A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pela Classe, pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer outra pessoa, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

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

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

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

4.5.2. Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira da Classe e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Risco de Mercado das Cotas

4.6. Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para sua precificação. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos integrantes da carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, o que poderá influenciar negativamente o valor das Cotas.

Risco Tributário

4.7. Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas., O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação.

4.7.1. Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

4.7.2. Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

Riscos Tributários Envolvendo os Ativos Imobiliários

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

4.8. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

4.8.1. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Inexistência de Ativos Imobiliários

4.9. A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso a Classe não realize o investimento no prazo de 6 (seis) meses contados da data de encerramento de cada Oferta de Cotas, as Cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério da Gestora.

Concentração da carteira

4.10. Uma vez que a Classe deverá investir preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Concentração de propriedade das Cotas

4.11. A Classe conta com limitação quanto a quantidade de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Contudo, tal limite é de 30% (trinta por cento), de forma que poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Especiais de Cotistas (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia da Classe), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. É possível consultar a concentração de Cotas do Fundo no seu informe anual (Suplemento K, disposto no Anexo M da Resolução).

Riscos jurídicos

4.12. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários podem não

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que a Classe obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas de forma adversa.

Riscos regulatórios

4.13. Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis à Classe, ao Fundo, aos seus Cotistas ou aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA ou, ainda, por reguladores específicos a cada segmento de investidores (SUSEP, Previc, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas da Classe.

Discricionariedade de investimento pela Gestora na tomada de decisões de investimento

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

Risco de Execução das Garantias de CRIs

4.15. O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos Certificados, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Riscos Relativos à Securitização

4.16. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

4.16.1. Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização,

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

4.16.2. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais Ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio da Classe.

Cobrança dos Ativos Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

4.17. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção, sendo certo que os Cotistas são responsáveis somente pelo valor equivalente ao de seu investimento nas Cotas, não tendo que arcar com qualquer montante adicional a este para suprir eventuais necessidades de capital da Classe. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos à Classe, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses, não sendo, no entanto, obrigados a honrar com referidos chamados. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que a Classe venha a ser eventualmente condenada. O Administrador, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas da Classe, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Consequentemente, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Imobiliários

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

Risco de Potencial Conflito de Interesses

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

4.19. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 e do inciso IV do artigo 32, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, entre a Classe e a Gestora e entre a Classe e os demais prestadores de serviços da Classe que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas ao Administrador ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III, da Resolução. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

4.19.1. Adicionalmente, pode ser do melhor interesse da Classe a aquisição de títulos e valores mobiliários estruturados pela Gestora ou ainda, por empresas de seu grupo econômico. A aquisição de ativos nessa condição caracteriza um potencial conflito de interesses e contará com autorização prévia outorgada em Assembleia Especial de Cotistas, que poderá ou não contar com mecanismo de procuração de voto outorgada pelo Cotistas com intuito de facilitar a dinâmica da votação, a qual contará com critérios específicos acerca dos Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos no âmbito dos poderes por ela outorgados. Caso a aquisição de Ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, não obstante exista, na legislação e nas políticas da Gestora, regras que procurem coibir o conflito de interesses, a Gestora pode não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua titularidade, pela Classe, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente a Classe e, consequentemente, as Cotas.

Risco de Pagamento da Taxa de Gestão Compensatória

4.20. Na hipótese de destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, será devida à Gestora a Taxa de Gestão Compensatória, salvo se a deliberação pela destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa tiver sido tomada por Cotistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Cotas subscritas. A Taxa de Gestão Compensatória será incorporada à Taxa Máxima de Administração e Gestão e, portanto, debitada como encargo da Classe. Desta forma, em caso de insatisfação com a prestação dos serviços prestados pela Gestora que não configure uma hipótese de Justa Causa, na hipótese de sua destituição, a Classe deverá arcar com a Taxa de Gestão Compensatória, o que poderá afetar a rentabilidade das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

4.21. O Fundo, assim como sua Classe, está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo, sua Classe, ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco do uso de derivativos

4.22. Os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pela Classe são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A Classe tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pela Classe, dos referidos instrumentos de derivativos, poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, do Administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas da Classe. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

4.23. A Classe poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Riscos de governança

4.24. Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral ou, ainda, a presença de Cotistas que possuam restrição de voto, nos termos da regulamentação em vigor, o que poderá impactar adversamente nas atividades e rentabilidade da Classe na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

4.25. A realização de investimentos na Classe expõe o investidor aos riscos a que a Classe está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

A Classe poderá realizar a emissão de Cotas, o que poderá resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

4.26. A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos, inclusive mediante o uso de Capital Autorizado, nesta hipótese, sem necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Cotistas. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, em especial quando as novas emissões ocorrerem por deliberação em Assembleia Especial de Cotistas. Adicionalmente, a rentabilidade da Classe pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

Classe única de Cotas

4.27. O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio da Classe não conta com Cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Riscos do Prazo

4.28. Os Ativos objeto de investimento pela Classe são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pela Classe têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários da Classe, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Imobiliários não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Desenquadramento

4.29. Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Especial de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe ou outra Classe de outro Fundo; ou (iii) liquidação da Classe do Fundo.

4.29.1. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Valor de Mercado das Cotas

4.30. As Cotas serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das Cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as Cotas, que pode levar em consideração elementos e decisões que são alheios ao controle do Administrador ou da Gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante.

Risco de alteração do Regulamento

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

4.31. O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações poderão afetar o modus operandi da Classe do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco da Justiça Brasileira

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

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

4.33. Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou MERS, a síndrome respiratória aguda grave ou SARS e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações da Classe do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados da Classe, do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço da Classe do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

5.1. Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,16% (dezesseis centésimos por cento) ao ano (base 252 dias)
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.
(iv) Valor Mínimo: R$14.000,00 (quatorze mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses a contar do primeiro aporte no fundo e, após esse período, R$18.000,00 (dezoito mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Taxa de Gestão

5.2. Será cobrada Taxa de Gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 1,015% (um inteiro e quinze milésimos por cento) ao ano (base 252 dias), sendo 0,815% (oitocentos e quinze milésimos por cento) ao ano (base 252 dias) até que o Patrimônio Líquido da Classe atinja o montante de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais).
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal.
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(iv) Valor Mínimo: R$ 20.000,00 (vinte mil reais) nos 6 (seis) primeiros meses após início do funcionamento da Classe, R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) do 7º (sétimo) ao 12º (décimo segundo), inclusive, mês de após início do funcionamento da Classe, e R$ 30.000,00 (trinta mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês após início de funcionamento da Classe, este último atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

5.2.1. Na hipótese de destituição ou de substituição da Gestora, sem Justa Causa, e ainda que parcial em relação aos serviços prestados, a Classe fica obrigada a realizar o pagamento, em favor da Gestora, do montante equivalente a 12 (doze) vezes a Taxa de Gestão efetivamente devida à Gestora substituída ou destituída no mês imediatamente anterior ao da realização da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas que deliberar pela sua destituição ou substituição ("Taxa de Gestão Compensatória").

5.2.1.1. A Taxa de Gestão Compensatória será calculada com base na Taxa de Gestão efetivamente devida à Gestora substituída ou destituída, sem aplicação de qualquer abatimento ou desconto, no mês imediatamente anterior ao da realização da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas que deliberar pela sua destituição ou substituição.

(i) Forma de Pagamento: em parcela única
(ii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência
(iii) Regras Adicionais: à Taxa de Gestão Compensatória deverá ser somada, ainda, a proporção da Taxa de Performance devida em relação ao período decorrido até a efetiva destituição da Gestora.

5.2.1.2. A Taxa de Gestão Compensatória será devida inclusive nas hipóteses de (i) alteração ou exclusão desta cláusula por deliberação da Assembleia Geral ou Especial, ou (ii) rescisão unilateral do contrato, sem Justa Causa, em virtude de fusão, cisão, incorporação ou transformação do fundo.

5.2.1.3. Entende-se por "Justa Causa" a comprovação de que a Gestora: (i) atuou com fraude ou violação grave no desempenho de suas funções como gestora, devidamente comprovada por decisão de mérito obtida em segunda instância; ou (ii) foi impedida de exercer permanentemente suas atividades. Além das hipóteses previstas acima, a ocorrência de falência, recuperação judicial, extrajudicial ou descredenciamento da Gestora também será considerada como justa causa.

Taxa Máxima de Custódia

5.3. A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano (base 252 dias).
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal.
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração]
(iv) Valor mínimo: R$ 2.000,00 (dois mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Taxa de Performance

5.4. A Gestora fará jus à Taxa de Performance nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark
(ii) Benchmark: NTN-B com prazo de vencimento de até 10 anos + 100 *basis points*
(iii) Método: Ativo
(iv) Índice de Referência: índice compatível com a Política de Investimento da Classe.
(v) Periodicidade de cobrança: Semestral
(vi) Meses de apuração: junho e dezembro

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(vii) Momento de cobrança: Após a dedução de todas as despesas, não estando os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos incluídos na base de cálculo.
(viii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

5.4.1. Linha D'Água: Sim
A Linha D'Água implica que a Taxa de Performance poderá ser cobrada apenas quando o valor da Cota, no momento da apuração da Taxa de Performance, superar o valor patrimonial da cota base, definida na regulamentação em vigor, ajustada pelo Índice de Referência até o momento da apuração.

5.4.2. Cobrança pró-rata da Taxa de Performance na substituição da Gestora: Sim.
5.4.2.1. Na hipótese de substituição da Gestora, caso o gestor substituto não seja do mesmo grupo econômico da Gestora, será devida Taxa de Performance à Gestora em relação ao período entre a última cobrança de Taxa de Performance e o término da prestação dos serviços.

5.4.2.2. Ao novo gestor será devida Taxa de Performance em relação ao período entre o início de suas atividades no Fundo e a data de apuração acima estabelecida, considerando-se, nesta hipótese, como cota-base o valor patrimonial da Cota quando do início de suas atividades, atualizada pelo Índice de Referência, ou por outra métrica deliberada em Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a substituição do prestador de serviços.

5.4.3. Prorrogação da Cobrança da Taxa de Performance: Sim.

5.4.4. Limite de prorrogações sucessivas: 2 (duas)

5.4.5. A seu critério exclusivo, a Gestora poderá prorrogar a cobrança da Taxa de Performance, para que seja cobrada apenas na data de apuração da Taxa de Performance seguinte.

Taxa de Escrituração

5.5. Valor mínimo de R$1.000,00 (mil reais) mensais, ajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo, acrescidos do valor de R$0,30 (trinta centavos) por Cotista. O Administrador realizará a escrituração da Classe, sendo que, o Administrador a qualquer momento poderá contratar Escriturador para prestar esta atividade, inclusive partes relacionadas.

6. DAS COTAS DA CLASSE

Patrimônio Líquido Mínimo da Classe

6.1. O patrimônio líquido mínimo para o início das atividades da Classe ("Patrimônio Inicial Mínimo") será equivalente a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Condições para Aplicação

Emissão

6.2. A primeira Emissão de Cotas da Classe será realizada sob o rito automático de registro perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor, sendo que serão emitidas, no mínimo 1.000.000 (um milhão) de Cotas e no máximo até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas. Ainda, poderão ser emitidas até 1.250.000 (um milhão e duzentas e cinquenta mil) de Cotas adicionais, as quais poderão servir para o atendimento a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta das Cotas. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Na primeira data de liquidação, o valor unitário de subscrição e integralização das Cotas, no âmbito da primeira

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Emissão, é de R$ 10,00 (dez reais) por nova Cota, somado ao custo unitário de distribuição, perfazendo o valor total de R$ 10,39 (dez reais e trinta e nove centavos) por nova Cota da primeira Emissão. Por fim, será admitida a subscrição e integralização da quantidade mínima equivalente a 1.000.000 (um milhão) de novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo que o valor total da Emissão é de até R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas adicionais, e R$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), considerando as Cotas adicionais.

6.3. A Emissão de novas Cotas, a partir da segunda emissão, deve ser aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, observado o disposto no item 6.4 abaixo.

6.4. Admite-se que as emissões subsequentes de Cotas sejam formalizadas por ato do Administrador, conforme solicitação da Gestora, a exclusivo critério desta, até o limite total de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado"). Neste caso, o valor de cada nova Cota será preferencialmente (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) consequencial às perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Direito de Preferência

6.5. Salvo se de outra forma disposto no ato que deliberar a respeito das emissões subsequentes, é assegurado aos Cotistas detentores de Cotas devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe quando da realização da emissão subsequente, conforme prazos e condições a serem definidos nos documentos de aprovação da nova emissão, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas ("Direito de Preferência"). O Direito de Preferência poderá, ainda, ser cedido a terceiros, inclusive outros Cotistas, de acordo com os procedimentos previstos nos documentos específicos da emissão subsequente.

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

6.5.2. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

6.5.3. Os Cotistas ou terceiros cessionários poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência definido nos documentos relacionados à emissão das Cotas.

6.5.4. Os procedimentos para exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, assim como os demais eventos relacionados à emissão das Cotas serão previstos nos documentos a ela referentes.

Subscrição

6.6. Mediante assinatura do termo de adesão e ciência de risco, quando do primeiro investimento e do documento de aceitação da oferta.

6.6.1. Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial de Cotas, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista na emissão, observada a regulamentação aplicável.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Forma de Integralização

6.7. Moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos, fora do ambiente da B3, com base em laudo de avaliação elaborado nos termos da Resolução e aprovado pela assembleia especial de Cotistas. A aprovação do laudo pela assembleia especial de cotistas não é requerida quando se tratar de Ativos que constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas. Para todos os fins, qualquer integralização realizada mediante a entrega de ativos deverá ser realizada fora do ambiente da B3, de acordo com os procedimentos estabelecidos pelo Escriturador.

Taxa de Ingresso

6.8. Não há.

Limitação à Subscrição ou Aquisição de Cotas por um mesmo Investidor

6.9. A subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por um mesmo investidor estará limitada a 30% (trinta por cento) do total de Cotas emitidas pela Classe.

Negociação

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

Amortização

Periodicidade

6.11. Conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma de Pagamento

6.12. O Pagamento poderá ser feito por crédito em conta, cheque nominal ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária.

Prazo de Pagamento

6.13. O Pagamento da amortização das Cotas da Classe ocorrerá conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma e Periodicidade de Cálculo das Cotas

6.14. A Cota será calculada e divulgada diariamente, no momento de fechamento dos mercados.

Feriados

6.15. A Classe ou Subclasse, se houver, estará fechada para fins de aplicação, e pagamento de amortizações e rendimentos no sábado, no domingo, nos feriados nacionais e quando não houver expediente bancário. Excluídas as condições previamente elencadas, a Classe terá funcionamento normal nos dias de feriado municipal e estadual na praça em que o Administrador estiver sediado.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Comunicação à B3

6.16. A realização de amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

7. INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Patrimônio Líquido Negativo

7.1. A existência de um passivo exigível superior ao Ativo total em classes de investimentos configura um patrimônio líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral do Ativo da classe de investimentos não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

Segregação Patrimonial

7.2. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei n° 13.874/2019 ("Lei de Liberdade Econômica"), conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes**.**

Soberania das Assembleias de Cotistas

7.3. As decisões tomadas no âmbito das assembleias de Cotistas possuem caráter soberano e de execução obrigatória pelos Prestadores de Serviços Essenciais.

7.3.1. Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o administrador fiduciário da classe de investimento deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da classe de investimentos.

Regime de Insolvência

7.4. A deliberação dos Cotistas pela insolvência da classe de investimentos obriga o administrador fiduciário da classe de investimentos insolvente a requerer judicialmente a decretação de insolvência.

7.5. Por força do regime de segregação patrimonial, os credores da classe de investimentos não poderão recorrer ao patrimônio de outras classes de investimento instituídas no âmbito de um mesmo fundo de investimento, e nem poderão recorrer ao patrimônio pessoal dos Cotistas da classe de investimentos insolvente posto que a responsabilidade destes é limitada ao capital por eles subscrito.

7.6. Em qualquer caso, será aplicável o rito previsto nos artigos 955 a 965 do Código Civil, somente em relação à classe de investimentos a que se atribuem as obrigações e dívidas que deram causa ao requerimento de decretação de insolvência.

8. EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

8.1. Constitui evento de Liquidação a ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio da Classe.

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Competência

9.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas") da Classe deliberar pelas matérias indicadas na regulamentação em vigor, exclusivamente com relação à respectiva Classe.

Forma de Realização das Assembleias Especiais de Cotistas

9.2. A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias Especiais de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

9.3. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia Especial de Cotistas poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Quóruns

9.4. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.	A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe. Alteração do Anexo da Classe. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução. Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.
Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias.

10. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Deveres, Eleição e Quórum

10.1. A Assembleia Especial de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções enunciadas na Resolução, ou seja, de fiscalização dos investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

10.2. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

I – 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Mandato

10.3. O mantado dos Representantes dos Cotistas não poderá ser inferior a 1 (um) ano. Os Representantes dos Cotistas serão eleitos para mandatos unificados, e seus mandatos se encerrarão na próxima Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

Condições de Elegibilidade para Condição de Representante Dos Cotistas

10.4. A função de Represente dos Cotistas é indelegável.

10.5. Devem ser observados os requisitos da Resolução para verificação da elegibilidade dos Representantes dos Cotistas.

Parecer sobre Demonstrações Financeiras e Formulário

10.6. Os Representantes dos Cotistas, deverão emitir parecer com opinião acerca das demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar.

10.6.1. Os pareceres e opiniões devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento, ou ciência, se aplicável, dos documentos, dados e informações divulgados pela Classe e seus Prestadores de Serviço.

10.6.2. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, de Representantes dos Cotistas, podem ser apresentados e lidos na assembleia, independente de publicação e ainda que a matéria não conste na ordem do dia.

11. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Distribuição de rendimentos e Resultados

11.1. A Classe distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos Lucros auferidos em cada semestre, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”).

Antecipação dos Lucros Semestrais

11.2. A Classe poderá, por liberalidade da Gestora, distribuir aos Cotistas no 7º (sétimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior.

11.2.1. A antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

11.2.2. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

11.2.3 deste Anexo. Ainda, a base para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve observar o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

11.2.3. Em emissões subsequentes de Cotas, as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas, o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Registro Gerencial

11.3. Será mantido sistema de registro contábil pelo Administrador, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

Vedação ao Adiantamento de Rendas e Deduções

11.4. É vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Receitas antecipadas pela Classe, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados da Classe no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pela Classe.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

Obrigações Legais e Contratuais

12.1. A Classe responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com comprovado dolo ou má-fé.

Segregação Patrimonial

12.2. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica, conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.

Dias Úteis

12.3. Para fins deste Anexo, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, e (ii) aqueles sem expediente na B3.

D4Sign f0e86b1e-d728-4d06-8cff-d2524fce3413 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR
DO PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 53.764.894/0001-52
("Fundo")

Pelo presente Instrumento Particular do Administrador, o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), por meio do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo ("Administrador"), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE**:

(I) Aprovar a oferta de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, todas nominativas e escriturais ("Novas Cotas" e "Primeira Emissão"), em série e classe únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, em especial o seu Anexo Normativo III ("Oferta", "Resolução CVM 160" e "Resolução CVM 175", respectivamente), com principais características descritas abaixo:

a) Número de Emissão: a presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo;

b) Data de Emissão: será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a primeira liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta;

c) Classe e Série: única, com forma nominativa e escritural;

d) Direitos das Cotas: as Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo;

e) Quantidade de Cotas: mínimo de 1.000.000 (um milhão) de Cotas e máximo de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, sendo certo que a Oferta contará com a possibilidade de exercício de lote adicional;

f) Lote Adicional: Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, o montante inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.250.000 (um milhão e duzentas e cinquenta mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Adicional"), a critério da Gestora (conforme abaixo definida), em comum acordo com o Coordenador Líder. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote

D4Sign 9b3a9521-5471-4595-8b7e-2b215d32fd31 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Adicional servirá ao atendimento a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, podendo ocorrer até a data de encerramento da Oferta.

g) Preço de Emissão e Preço de Subscrição: Na primeira data de liquidação, o valor unitário de subscrição e integralização das Novas Cotas será de R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), somado ao Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), perfazendo o valor total de R$ 10,39 (dez reais e trinta e nove centavos) por Nova Cota da Primeira Emissão ("Preço de Subscrição");

h) Forma de Subscrição e Integralização: Novas Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.

i) Montante Mínimo de Distribuição: será admitida a subscrição e integralização da quantidade mínima equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Novas Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador;

j) Distribuição e Público-alvo: as Novas Cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada; e (ii) será coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro;

k) Aplicação Mínima Inicial por Investidor: O valor mínimo a ser subscrito por investidor é de 10 (dez) Novas Cotas, equivalente a R$ 103,90 (cento e três reais e noventa centavos) por investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no Prospecto;

l) Tipo de Distribuição: primária;

m) Despesas da Oferta: os custos e despesas da Oferta serão arcados com recursos oriundos da subscrição e integralização das Novas Costas pelos investidores, os quais pagarão uma taxa equivalente à 3,92% (três inteiros e noventa e dois centésimos por cento) sobre o valor da Nova Cota integralizado pelo investidor, equivalente ao valor de R$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). Eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo, bem como eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo;

D4Sign 9b3a9521-5471-4595-8b7e-2b215d32fd31 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

n) Negociação das Cotas: as Cotas do Fundo serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário, ambas por meio de mercado de bolsa, administrado pela B3;

o) Taxa de Ingresso e/ou Saída: o Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída; e

p) Demais Termos e Condições: demais características e condições serão previstas no Regulamento e demais documentos pertinentes à Primeira Emissão e à Oferta.

(II) Aprovar a prática de todo e qualquer ato necessário para a efetivação da matéria descrita acima, em especial a realização da Oferta, incluindo a contratação de prestadores de serviços necessários para a sua realização e para a emissão das Cotas, bem como autorização à **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021 ("Gestora"), para a prática dos mesmos atos aqui autorizados com o fim de efetivar as matérias constantes na presente data.

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e aqui utilizados (estejam no singular ou no plural), que não sejam diversamente aqui definidos, terão o significado que lhes é atribuído no regulamento do Fundo e/ou no prospecto definitivo da Oferta.

Sendo assim, assina eletronicamente o presente Instrumento Particular do Administrador em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2024.

cintia.santana@genial.com.vc
Assinado
CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA
D4Sign

rodrigo.godoy@genial.com.vc
Assinado
Rodrigo de Godoy
D4Sign

BANCO GENIAL S.A.
Administrador

D4Sign 9b3a9521-5471-4595-8b7e-2b215d32fd31 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

4 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 28 de February de 2024, 19:53:41

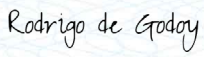
20240228 - FII Patagônia - IPA Aprovação Oferta final docx

Código do documento 9b3a9521-5471-4595-8b7e-2b215d32fd31

Assinaturas

CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA
cintia.santana@genial.com.vc
Assinou

Rodrigo de Godoy
rodrigo.godoy@genial.com.vc
Assinou



Eventos do documento

28 Feb 2024, 15:52:24
Documento 9b3a9521-5471-4595-8b7e-2b215d32fd31 **criado** por APOIO TN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email:apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2024-02-28T15:52:24-03:00

28 Feb 2024, 15:55:33
Assinaturas **iniciadas** por APOIO TN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email: apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2024-02-28T15:55:33-03:00

28 Feb 2024, 16:52:11
CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA **Assinou** - Email: cintia.santana@genial.com.vc - IP: 163.116.228.118 (163.116.228.118 porta: 10384) - Geolocalização: -22.6600098 -42.941698 - Documento de identificação informado: 026.654.557-22 - DATE_ATOM: 2024-02-28T16:52:11-03:00

28 Feb 2024, 19:52:40
RODRIGO DE GODOY **Assinou** - Email: rodrigo.godoy@genial.com.vc - IP: 163.116.228.102 (163.116.228.102 porta: 7928) - Geolocalização: -22.6600098 -42.941698 - Documento de identificação informado: 006.651.417-77 - DATE_ATOM: 2024-02-28T19:52:40-03:00

Hash do documento original
(SHA256):402516925a70c7e5ea4ccd36450ebd80cf8bf2b386641e839bbf1bbf3d366512
(SHA512):c94e6fe069a625996067686efe2c4736d8e9b46506b9e075b6d3fbcf04fa710d9d0a8dd96471f66721aadd6c6202404ded57de6029ff73126b031af304e54e0e

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign



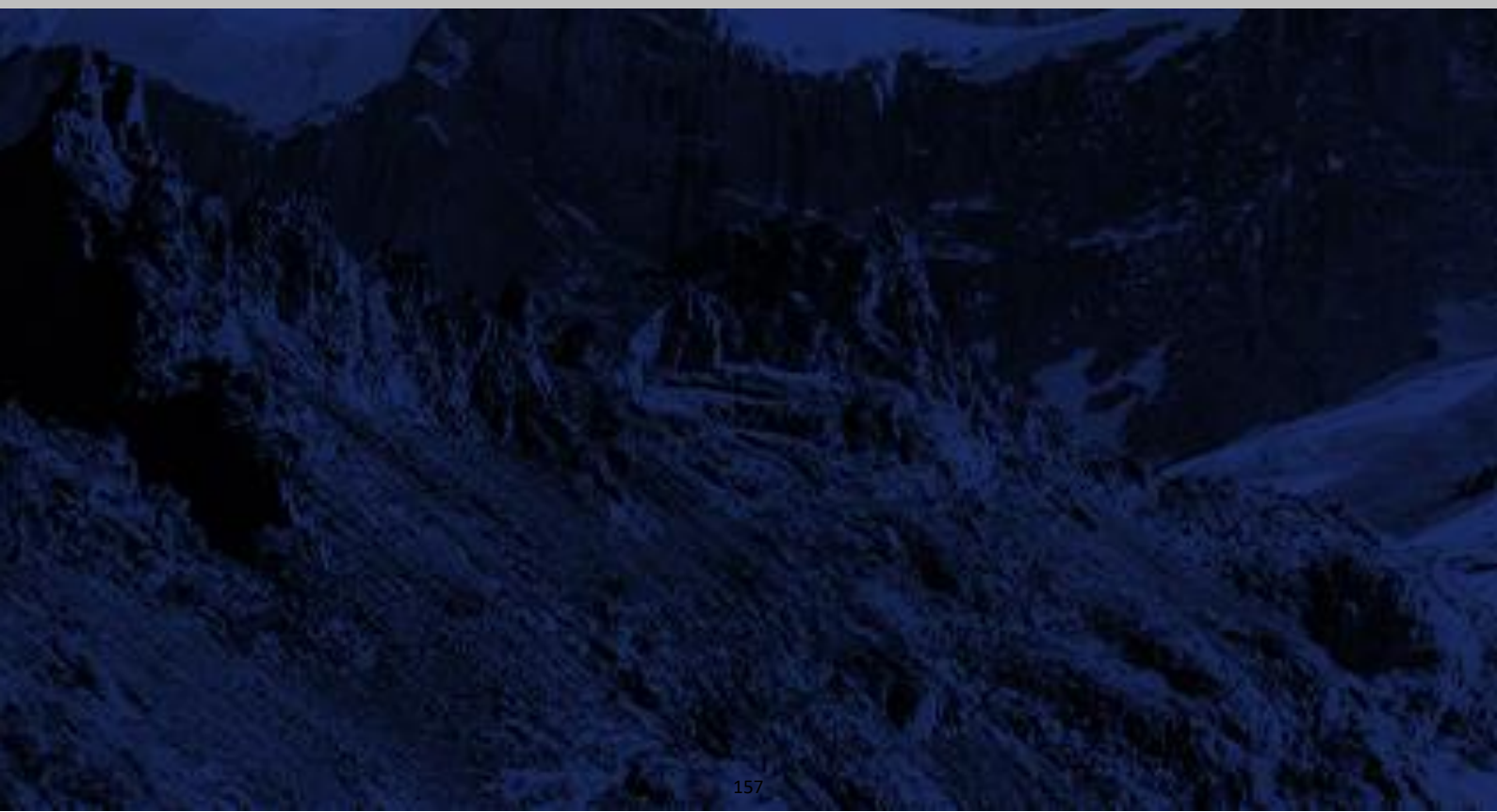
ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 1ª (primeira) Emissão do **PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 53.764.894/0001-52 ("Fundo"), regulado pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, bem como seu Anexo Normativo III ("Resolução CVM 175", "Cotas" e "Estudo", respectivamente), realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), foi elaborado pela **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021, gestora do Fundo ("Gestora"). O Fundo é administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, autorizado a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017 ("Administrador").

O presente Estudo foi elaborado pela Gestora em janeiro de 2024. Para sua realização, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, fatos históricos, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados. Antes de subscrever às Cotas do Fundo, os potenciais Investidores da Oferta devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos, conforme o caso, no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência) e em especial a seção de Fatores de Risco.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsto. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Gestora.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O Estudo considerou as principais definições no regulamento vigente do Fundo ("Regulamento") acerca dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez.

Para fins deste Estudo, são considerados **(I)** "Ativos Imobiliários": (a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("FIDC Imobiliário"), e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (b) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII"); (c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição,

certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (d) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (f) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e (g) letras hipotecárias ("LH"), letras de crédito imobiliário ("LCI") e letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e **(II)** "Ativos de Liquidez" os seguintes ativos: (a) títulos federais; (b) ativos financeiros de renda fixa ou coobrigação de instituições financeiras; (c) operações compromissadas lastreadas nos ativos referidos nos itens "a" e "b" acima; e (d) cotas de classes que invistam exclusivamente nos ativos referidos nos itens "a" a "c" acima. Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários são denominados, em conjunto, simplesmente "Ativos".

Metodologia:

A metodologia para calcular o rendimento distribuído mensalmente pelo Fundo aos cotistas, bem como a rentabilidade do Fundo, é baseada na geração de caixa do Fundo. Posto isso, foram projetadas as receitas e despesas esperadas dos ativos atualmente integrantes do pipeline indicativo, sendo eles imobiliários e de liquidez. Além disso, ainda consideramos nas nossas projeções o resultado esperado dos ativos futuros a serem potencialmente detidos pelo Fundo. Considera-se que no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado do Fundo será distribuído semestralmente aos cotistas.

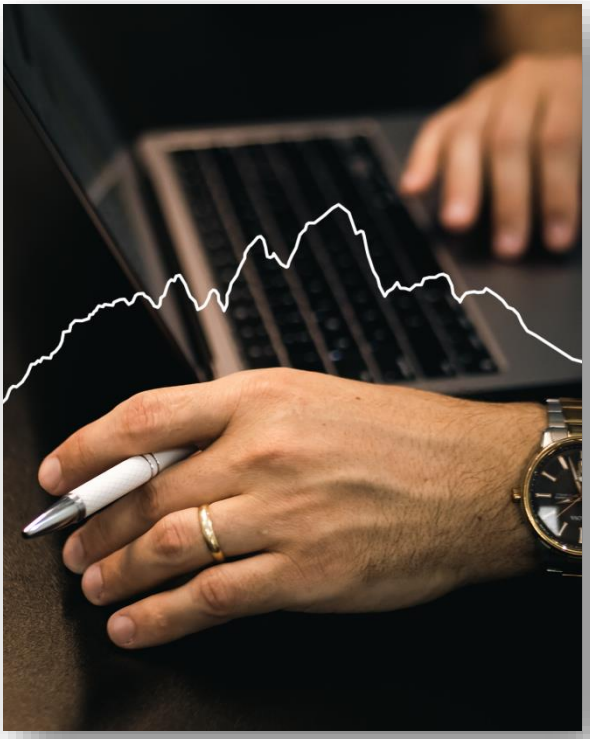
1. A Gestora

PATAGÔNIA CAPITAL

A Patagônia Capital é uma Gestora Multiestratégia que, além de operar em todas as classes de ativo, atua fortemente no mercado de dívida estruturada e operações de Real Estate.

Com aproximadamente R$ 400 MM estruturados e captados nos últimos 14 meses em operações de crédito e equity, a gestora soma 30 anos de experiência no mercado de crédito e imobiliário entre seus colaboradores.

Buscamos a melhor alocação de investimentos, com visão de longo prazo, transparência e total independência na gestão de ativos.



NOSSA HISTÓRIA

MAI 2014	**FUNDAÇÃO** SOWER PARTNERS CONSULTORIA EMPRESARIAL
DEZ 2019	**FUNDAÇÃO** SEQUOIA INVESTIMENTOS
OUT 2020	**FUNDAÇÃO** PATAGÔNIA CAPITAL

AGO 2021	**Ato declaratório CVM** de Administrador de Carteiras **Distribuidor CVM** para Fundos próprios
AGO 2022	17 Fundos sob Gestão 18 Carteiras Adm. Aprox. R$ 600 MM AUM
MAI 2023	22 Fundos sob Gestão 45 Carteiras Adm. Aprox. R$ 800 MM AUM Abertura de Offshore
OUT 2023	25 Fundos sob Gestão 46 Carteiras Adm. Mais de R$ 1 Bilhão AUM
JAN 2024	34 Fundos sob Gestão. 46 Carteiras Adm. Mais de R$ 1,2 Bilhão AUM R$ 400 MM em Operações Estruturadas

PERFIL DE REGIÃO DE ATUAÇÃO

A gestora estabeleceu sólidas parcerias com loteadoras e incorporadoras nas regiões do interior do Brasil, principalmente na região Sudeste e Centro-Oeste do Brasil, concentrando-se especialmente em cidades do interior de São Paulo e do triângulo mineiro.

Nessas áreas, onde o mercado de capitais ainda não atende plenamente às demandas das empresas para desenvolvimento de projetos imobiliários, surgem oportunidades promissoras.

A gestora e seus sócios têm demonstrado um histórico impressionante na emissão de instrumentos financeiros para o financiamento do mercado imobiliário, explorando eficientemente essas oportunidades em benefício de seus investidores.



INTERIOR DE SÃO PAULO

- O interior de São Paulo contribui com cerca de 10% do PIB nacional, com uma diversidade de setores econômicos.
- População representando uma parte substancial dos mais de 45 milhões de habitantes do estado.
- Região que abriga cidades industriais, agrícolas e tecnológicas, além de estar conectadas por rodovias, ferrovias e aeroportos.
- Déficit habitacional estimado em 400 mil moradias.



TRIÂNGULO MINEIRO

- 11% do PIB do Estado de MG, totalizando R$ 91 bi.
- 1,2 milhão de habitantes.
- Região responsável por 7% do total das exportações do Estado, que sozinho é responsável por 13,8% das vendas externas do Brasil, com destaque para o agronegócio.
- Déficit habitacional de mais de 20 mil domicílios dentre as cidades de Uberaba, Uberlândia e Araguari.

FUNDADORES



Gustavo Milan Pupin, CEA
DIRETOR DE COMPLIANCE E RISCO

Economista pela UNESP; MBA em Gestão de Projetos pela USP; Especialização em Finanças Corporativas pela Penn University; Especialização em M&A pelo Insper e New York Institute of Finance; Certificado CEA pela Anbima.

Tiago Baggio, CGA, CGE
DIRETOR DE GESTÃO E DISTRIBUIÇÃO

Administrador de Empresas; MBA em Gestão de Negócios pelo IBMEC; Especialização em Valuation pelo INSPER; Administrador de Carteira de Valores Mobiliários pela CVM; Certificado CGA, CGE pela Anbima e CNPI pela APIMEC.



2. Equipe

EXPERIÊNCIA DO TIME

Mercado Imobiliário, Crédito e Gestão



TIAGO BAGGIO, CGA

Com um track record de mais R$ 500 MM em estruturação de operações de Debt e Equity no segmento imobiliário, seu histórico envolve desde análise de viabilidade de empreendimentos, até negociações com incorporadores e loteadores em projetos de equity e crédito. Como Diretor de Gestão da Patagônia, é o responsável pelo comitê de gestão dos 25 fundos da casa.



LEONARDO MACHADO, CGA

Administrador de Empresas pela UFRJ e Mestre em Finanças e Economia Empresarial pela FGV, possui mais de 26 anos de experiência no setor. Atuou por mais de 7 anos com análise de investimento em casas como Banco Modal, e desde 2011 vem atuando como diretor em assets focadas em Reestruturação de dívida e operações de Distress Debt, com foco imobiliário. Ainda, atuou como gestor de Private Equity com mais de R$ 1 bi sob gestão.



PEDRO NOGUEIRA

Formado em Administração de empresas pela Facamp e especializado em gestão de projetos pela USP, possui ampla experiência em todo o ciclo de incorporação, desenvolvimento e construção de projetos imobiliários. Atua há mais de 15 anos no setor imobiliário com destaque para a co-fundação da TSP Empreendimentos e gestão de Real Estate da Maubisa Single Family Office.

TIME

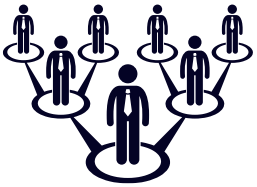
Portfolio Management	
MULTIMERCADO	**ESTRUTURADOS**
Tiago Baggio **CGA & CGE**	
Dino Facci **CGA & CFP** Lucas Seabra	Leonardo Figueiredo **CGA & CGE** Gabriel Locatelli **CGE** Pedro Nogueira

Distribuição
João de Oliveira **CPA-20** Lucas Shimosakai **CPA-20** Caroline Bordini

Back Office
Fernanda Mattos Vinicius Paim Driele Oliveira **CPA-20**

Compliance
Gustavo Pupin **CEA** Maria Gabriela **CPA-20** André Hoffmann

TRACK RECORD E POSICIONAMENTO

Localização Ribeirão Preto – SP	
Análise de Crédito e Risco	
Experiência	+50 anos
Networking	
Midle Market	PAFIL EMPREENDIMENTOS REALIZA CONSTRUTORA PACAEMBU CONSTRUTORA tmi Lote5 BLD

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS REALIZADAS

PAFIL PREMIUM	
Estruturação de CRI	
R$ 40 MM	**2022**
INVESTIDOR	SECURITIZADORA
PATAGÔNIA CAPITAL · LEGACY INVESTIMENTOS · btg pactual	opea

PACAEMBU CONSTRUTORA	
Permuta Financeira	
R$ 60 MM	**2022**
PERMUTANTE	VGV TOTAL
PATAGÔNIA CAPITAL	**R$ 350 MM**

HBR	
Estruturação de CRI	
R$ 23 MM	**2023**
INVESTIDOR	SECURITIZADORA
PATAGÔNIA CAPITAL · RIZA	virgo

Lote 5	
Estruturação de CRI	
R$ 140 MM	**2023**
INVESTIDOR	SECURITIZADORA
PATAGÔNIA CAPITAL	opea

Libra crédito	
Estruturação de CRI	
R$ 100 MM	**2023**
INVESTIDOR	SECURITIZADORA
PATAGÔNIA CAPITAL	virgo

Aprox. R$ 400 MM
ESTRUTURADOS/CAPTADOS
NOS ÚLTIMOS 14 MESES

DADOS DA OFERTA

VALOR DA EMISSÃO	R$ 50.000.000,00
VALOR DA COTA	R$ 10,00
VALOR DA COTA (COM CUSTOS)	R$ 10,39
QUANTIDADE DE COTAS	5.000.000
PÚBLICO DA OFERTA	Qualificado
ADMINISTRAÇÃO	Genial DTVM
TAXA GLOBAL DE ADMINISTRAÇÃO	1,00% sobre o PL até R$ 100 Milhões e 1,20% sobre o PL a partir de R$ 100 Milhões
TAXA DE PERFORMANCE	20% sobre o que exceder o benchmark
BENCHMARK	NTN-B com prazo de vencimento de 5 anos + 100 basis points
VALOR – LOTE ADICIONAL	R$ 12.500.000,00

PROCESSO DE INVESTIMENTO

Deal Flow	→ Acesso a diversas operações; → Com tamanhos diferentes; → Em geografias diferentes; → Negociando direto com as empresas.
Estruturação	→ Capacidade de gerar operações customizadas; → Com estruturas robustas de garantias; → Modelagem Financeira; → Análise Jurídica; → Compliance e Enquadramento.
Alocação	→ Análise de Crédito da operação; → Aprovação do ativo; → Limite de alocação e exposição por ativo; → Aprovação em casas parceiras.
Monitoramento	→ Reuniões e Relatórios periódicos; → Acompanhamento de evolução de obras; → Acompanhamento de covenants e garantias da operação; → Revisão periódica do crédito do emissor.

O FUNDO

SOBRE	FII do tipo Papel, com rendimentos isentos de IR para investidores Pessoa Física.
ATIVOS	CRIs, e outros títulos de renda fixa cujo lastro seja imobiliário.
OBJETIVO	Trazer rentabilidade através de investimentos em crédito com lastro imobiliário.
RESUMO DA TESE	Adquirir títulos de dívida de empresas que hoje não são plenamente atendidas pelo mercado de capitais, focando no segmento *Middle Market* e *Upper Middle*.
GESTÃO	Gestora com foco e ampla expertise *no* mercado imobiliário e de crédito do interior de São Paulo e região.
PREMISSAS	Investir em boas empresas e bons projetos, sempre com algum tipo de garantia real.
DY PROJETADO	Média de pagamento de IPCA + 10,17% a.a. ao longo dos primeiros 5 anos do fundo.*

Fonte: Patagônia Capital
* A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor.

ESTRATÉGIA

Limites de Concentração

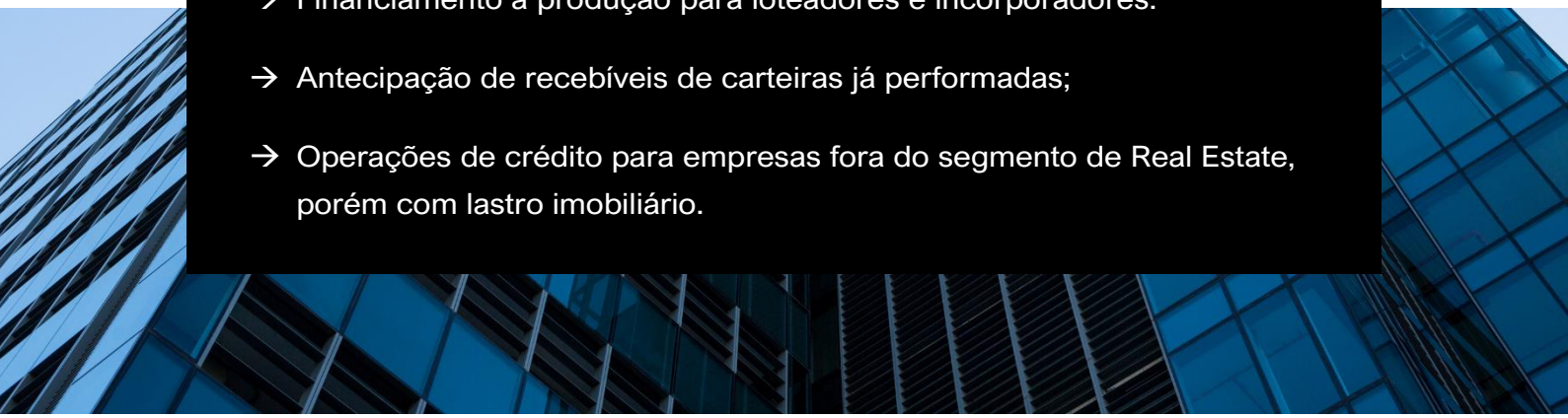
CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários	ATÉ 100% DO PL
Cotas de FIIs	ATÉ 100% DO PL
Letras Hipotecárias, LCI e LIG	ATÉ 100% DO PL
Debêntures Imobiliárias	ATÉ 40% DO PL
Cotas de FIDC Imobiliário	ATÉ 30% DO PL
Outros títulos imobiliários	ATÉ 25% DO PL

TESE DE INVESTIMENTO

Buscamos investir em operações com volume de até R$ 50 MM, mas trazendo para o Fundo um ticket médio de R$ 10 a 20 MM, pois entendemos que neste range existem boas oportunidades de mercado neste segmento.

A expertise da Patagônia no mercado imobiliário vai além da oferta de crédito, permitindo uma série de modelos de investimentos:

- → Crédito ponte de financiamento imobiliário visando início de obras para liberação do "plano empresário" do banco à incorporadores, casando amortização com o prazo de repasse dos bancos.
- → Financiamento à produção para loteadores e incorporadores.
- → Antecipação de recebíveis de carteiras já performadas;
- → Operações de crédito para empresas fora do segmento de Real Estate, porém com lastro imobiliário.



PIPELINE DE ALOCAÇÃO

CIDADE	SEGMENTO	INSTRUMENTO	VOLUME TOTAL DE OFERTAS (R$)	PRAZO	TAXA	GARANTIA
Campinas, SP	Loteamento	CRI	144 MM	6 anos	IPCA + 11,9% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios
São Jose, SC	Incorporação	CRI	24 M	1,5 anos	CDI +5,5%	AF Imóvel / CF Carteira Recebíveis / Aval Sócios
Rondonópolis, SP	Incorporação	CRI	40 MM	4 anos	IPCA + 13,5% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios
Ribeirão Preto, SP	Loteamento	CRI - Série 1	10 MM	10 anos	IPCA + 11,4% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios / AF Lote de um outro empreendimento já entregue
Ribeirão Preto, SP	Incorporação	CRI - Série 2	30 MM	4,5 anos	CDI + 6% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios / AF Lote de um outro empreendimento já entregue
Sul e Sudeste	Home Equity	CRI	60 M	10 anos	IPCA + 9%	AF dos ativos reais/ CF Recebíveis/ Aval dos Sócios/ 30% de Subordinação
Araraquara e Campinas, SP	Incorporação	CRI	90 MM	4 anos	CDI + 4,25% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios
São Paulo, SP	Incorporação	CRI	32 MM	4 anos	IPCA + 10,20%	AF Cotas SPE, CF recebíveis, Aval PF, garantia financeira
São Paulo, SP	Incorporação	CRI	31 MM	3,6 anos	IPCA + 13,00%	AF terreno com LTV de 70% de venda forçada, Aval Holdind e PF
Ribeirão Preto, SP	Incorporação	CRI	24 MM	4 anos	17,23% a.a	Sub de 62%, AF cotas SPE, CF Recebíveis, Aval
São José do Rio Preto, SP	Loteamento	CRI	30 MM	6 anos	IPCA + 11,55%	AF cotas SPE, CF Recebíveis, aval sócios, seguro término de obra, seguro risco engenharia
Ribeirão Preto, SP	Incorporação	CRI	30 MM	5 anos	CDI + 5,50%	AF imóvel com LTV de 68%, CF recebíveis 20 MM, Aval Sócios
Balneário Camboriú, SC	Incorporação	CRI	50 MM	5 anos	IPCA + 13,00%	AF cotas SPE, CF Recebíveis, aval sócios PF e PJ, seguro término de obra, seguro risco engenharia
Rondonópolis, SP	Incorporação	CRI	70 M	4 anos	IPCA + 13,5% a.a.	AF SPE / AF Estoque / CF Recebíveis / Aval Sócios

Fonte: Patagônia Capital
Pipeline meramente indicativo, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos.

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO AINDA NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.
A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTAM E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

VIABILIDADE - FUNDO

		ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Receita		**8.933.415**	**8.067.564**	**7.802.604**	**7.802.604**	**7.802.604**
Despesas Recorrentes		628.469	631.999	635.192	638.267	641.352
Taxa Adm, Custódia e Controladoria		168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00
Taxa Gestão		395.275,00	398.562,69	401.536,81	404.401,61	407.274,94
Taxa Administração Global		563.275,00	566.562,69	569.536,81	572.401,61	575.274,94
Auditoria		12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
CVM + Anbima		13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00
CETIP		25.643,88	25.643,88	25.643,88	25.643,88	25.643,88
Taxa Fiscalização	0,03%	14.550,00	14.792,04	15.010,99	15.221,90	15.433,43
% Custos		**1,30%**	**1,28%**	**1,27%**	**1,26%**	**1,25%**
Resultado Operacional do Fundo		**8.304.947**	**7.435.566**	**7.167.412**	**7.164.336**	**7.161.252**
Caixa		2.745.012	3.465.977	3.749.249	4.086.525	4.471.281
Caixa Último Período		2.425.000,00	2.745.011,99	3.062.579,81	3.384.326,04	3.735.016,02
Caixa não distribuído			403.397,66	364.922,53	351.508,76	352.556,41
Rentabilidade Caixa	100% CDI	320.011,99	317.567,82	321.746,23	350.689,98	383.708,27
% Caixa		**5,66%**	**7,09%**	**7,61%**	**8,24%**	**8,95%**

		ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Resultado		**8.624.959**	**7.753.133**	**7.489.158**	**7.515.026**	**7.544.960**
Taxa Performance		557.005	454.683	458.983	463.898	469.585
Resultado a ser Distribuído	**95%**	**8.067.953**	**7.298.451**	**7.030.175**	**7.051.128**	**7.075.374**
Quantidade de Cotas		700.000	700.000	700.000	700.000	700.000
Resultado por Cota		10,95	9,91	9,54	9,57	9,60
Dividend Yield em IPCA +		**IPCA + 10,66%**	**IPCA + 9,87%**	**IPCA + 9,92%**	**IPCA + 9,96%**	**IPCA + 10,01%**
Saldo Acumulado após Distribuição	5%	403.398	364.923	351.509	352.556	353.769

Fonte: Patagônia Capital
Pipeline meramente indicativo, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos.
OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTI DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO AINDA NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.
A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTAM E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Patagônia Capital

Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, Ribeirão Preto/SP

www.patagoniacapital.com.br ri@patagoniacapital.com.br

(16) 3620 2333



ANEXO VI

INFORME ANUAL DO FUNDO - SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	**CNPJ do Fundo:**	53.764.894/0001-52
Data de Funcionamento:	02/02/2024	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	-	**Quantidade de cotas emitidas:**	0,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Títulos e Valores Mobiliários **Segmento de Atuação:** Outros **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MBO	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA e CETIP
Nome do Administrador:	BANCO GENIAL S.A.	**CNPJ do Administrador:**	45.246.410/0001-55
Endereço:	PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907- BOTAFOGO- RIO DE JANEIRO- RJ- 22.250.040	**Telefones:**	113206-8000 213923-3000
Site:	WWW.BANCOGENIAL.COM	**E-mail:**	MIDDLEADM@GENIAL.COM.VC
Competência:	02/2024		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA	39..52.6.2/63/0-00	Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, Jardim Califórnia	213923-3000
1.2	Custodiante: BANCO GENIAL S.A	45..24.6.4/10/0-00	PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907, BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO / RJ	213923-3000
1.3	Auditor Independente: Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes	49.928.567/0002-00	Rua São Bento, 18, 15° andar, Rio de Janeiro, Rj, Brasil	(21)3981 0500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		

1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**
	Não possui informação apresentada.
2.	**Investimentos FII**
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**
	Não possui informação apresentada.
3.	**Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:**
	Devemos atuar nos diversos seguimentos do mercado agro, atuando nas principais regiões produtoras do Brasil, com um incremento de aproximadamente R$300MM no portfólio de ativos. Dentre os nossos investimentos haverá destaque para produtores rurais, pois neste seguimento do agro é possível obter garantias reais e boa remuneração. No entanto, buscaremos boas oportunidades nos mais diversos seguimentos do ecossistema do agronegócio, dentre eles podemos citar usinas de açúcar e etanol, revendas, produtoras de sementes, cooperativas, etc.
4.	**Análise do administrador sobre:**
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**
	O fundo obteve resultado patrimonial no exercício de aproximadamente R$ 7M, impactado principalmente pelo rendimento auferido com investimento em Certificados de Recebíveis de Agronegócio. O total da distribuição no exercício foi de R$ 6M, considerando seu resultado caixa.
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**
	O Brasil atingiu uma produção recorde na safra 22/23. A colheita totalizou 154,60 mi de toneladas, um acréscimo de 23,1% em comparação à safra passada, já quanto a área plantada houve um aumento de 6,2%, alcançando 44,07 mi de hectares. O preço do grão caiu cerca de 30% nesta última safra e muitos produtores optaram por esperar para vender a soja. Este movimento gerou impacto no capital de giro de outras empresas

atuantes na cadeia de fornecimento. No setor de açúcar e álcool, vimos as usinas voltando o mix para o mercado de açúcar. O preço do açúcar atingiu recordes históricos, em função de problemas na produção da commodity na Ásia.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

Por gestão de riscos climáticos principalmente, distribuímos nossos ativos nas principais regiões produtoras, sem exposição concentrada em nem uma região em específico, com isso temos um bom balanço nas áreas produtivas, sem riscos concentrados. O aumento do patrimônio do fundo, nos permitiu aumentar a diversificação dentre os produtores, o que reflete positivamente no balanço de riscos do portfólio. No periodo seguinte, esperamos que a diversificação aumente ainda mais, dada a projeção de novas captações. Na safra 23/24 a atenção se concentra no efeito do El Niño, em especial na região do MATOPIBA, onde pode haver uma menor incidência de chuvas impactando a produção. No entanto, segundo estimativas da CONAB, a produção esperada para a atual safra brasileira seria próxima a registrada na última safra, que bateu o recorde histórico. O acompanhamento que fazemos junto aos produtores rurais que financiamos, mostra que estão conseguindo preservar suas margens, uma vez que a queda dos preços dos grãos foi acompanhada pela queda do preço dos insumos. Para o próximo período continuaremos a aumentar a diversificação nas culturas investidas e nos respectivos elos do setor produtivo, de forma a adicionar a diversificação setorial a diversificação regional já mencionada.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R$)		
Não possui informação apresentada.			

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Os investimentos em CRAs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 516/11.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Não se aplica

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Praia de Botafogo, 228, sala 907-parte, Botafogo, CEP 22.250-906, Rio de Janeiro/RJ
https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

(i) email: assembleia@genial.com.vc; telefones: (11) 2137-8888, (21) 2169-9999 para esclarecimentos julgados necessários. (ii)A manifestação de voto e, conforme o caso, a via original ou cópia reprográfica do instrumento de mandato, devidamente autenticada, ou pedidos de esclarecimentos deverá(ão) ser encaminhado(s) por escrito à Administradora no seguinte endereço aos cuidados do Sr. Rodrigo Godoy, com endereço na PR DO BOTAFOGO. 228, SALA 907 - RIO DE JANEIRO -RJ; CEP: 22.250-040, ou por meio do e-mail: assembleia@genial.com.vc

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

i) A identificação dos cotistas é realizada mediante a apresentação de documentos comprobatórios, nos casos de voto presencial ou a distância. ii) Conforme o Regulamento do Fundo, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, cuja resposta deverá ser enviada pelos Cotistas ao Administrador no prazo máximo de 30 (trinta) ou 15 (quinze) dias, conforme se trate de Assembleia Geral ordinária ou extraordinária, respectivamente, observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos no Regulamento. O comunicado de consulta formal enviado pelo Administrador informará o prazo em que será divulgada a apuração dos votos, nos termos do art. 41 da Instrução CVM 472 iii) Para a participação à distância, os cotistas enviarão o voto, juntamente com os documentos comprobatórios, no endereço eletrônico indicado na Convocação, dentro do prazo limite estabelecido. Poderão, também, conforme o caso, proferir o voto em sistema eletrônico de assembleia virtual disponibilizado pelo Administrador. Todos os procedimentos, regras e prazos estarão dispostos no Edital de Convocação.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta nos prazos previstos para convocação das Assembleias Gerais de Cotistas previstos no regulamento do fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.

11. Remuneração do Administrador

11.1 **Política de remuneração definida em regulamento:**

5.1. Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros: (i) Valor da Taxa: 0,16% (dezesseis centésimos por cento) ao ano (base 252 dias) (ii) Periodicidade de cobrança: mensal (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência. (iv) Valor Mínimo: R$14.000,00 (quatorze mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses a contar do primeiro aporte no fundo e, após esse período, R$18.000,00 (dezoito mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo. Taxa de Gestão 5.2. Será cobrada Taxa de Gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros: (i) Valor da Taxa: 1,015% (um inteiro e quinze milésimos por cento) ao ano (base 252 dias), sendo 0,815% (oitocentos e quinze milésimos por cento) ao ano (base 252 dias) até que o Patrimônio Líquido da Classe atinja o montante de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais). (ii) Periodicidade de cobrança: mensal. (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência. (iv) Valor Mínimo: R$ 20.000,00 (vinte mil reais) nos 6 (seis) primeiros meses após início do funcionamento da Classe, R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) do 7º (sétimo) ao 12º (décimo segundo), inclusive, mês após início do funcionamento da Classe, e R$ 30.000,00 (trinta mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês após início de

funcionamento da Classe, este último atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo. A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros: (i) Valor da Taxa: 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano (base 252 dias). (ii) Periodicidade de cobrança: mensal. (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração] (iv) Valor mínimo: R$ 2.000,00 (dois mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
0,00	0,00%	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	RODRIGO DE GODOY	**Idade:**	50
Profissão:	Diretor	**CPF:**	006.651.417-77
E-mail:	atendimentocvm@genial.com.vc	**Formação acadêmica:**	Administrador
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	23/01/2019

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
J.P. Morgan	2010/2016	Diretor	Instituição financeira
BANCO GENIAL S.A.	2016/Atual	Diretor	Instituição financeira

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	100,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

A Política de Divulgação de Fato Relevante do Administrador estabelece diretrizes e procedimentos a serem por ele observados quando da divulgação de fato relevante. Vale destacar que a divulgação de fato relevante deve ocorrer imediatamente após a ciência, pelo Administrador, do fato que o motivou. No mesmo sentido, a divulgação dos fatos relevantes deverá ocorrer de modo a garantir aos cotistas e aos demais investidores o acesso às informações completas e tempestivas, assegurando a igualdade e a transparência da transmissão dessa informação a todos os interessados, sem privilegiar alguns em detrimento de outros. A divulgação dos fatos relevantes se dará por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página CVM, da página do Administrador na rede mundial de computadores, e, da entidade administradora de mercado organizado onde as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação, quando for o caso, sem prejuízo de outro meio que o Administrador entenda necessário.

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/182

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: https://www.bancogenial.com/pt-

	BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/182
15.4	**Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**
	O Administrador possui equipes direcionadas para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.
16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII



ANEXO VII

PROCURAÇÃO CONFLITO DE INTERESSES

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva conforme abaixo indicada ("Procuração"), [[OUTORGANTE], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], residente e domiciliado na cidade de [●], estado de [●], na [●], portador da Cédula de Identidade nº [●], expedida pela [●], e inscrito no CPF sob o nº [●]] *{ou}* [RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [●], estado de [●], na [●], inscrita no CNPJ sob o nº [●], devidamente representada por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s)] ("Outorgante"), na qualidade de cotista da classe única do **PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 53.764.894/0001-52 ("Fundo"), nomeia e constitui **GABRIEL DE CARVALHO THIELMANN**, brasileiro, solteiro, advogado, portador do documento de identidade RG nº MG-12.449.766, inscrito no CPF sob o nº 076.944.626-47, inscrito na OAB/SP sob o nº 344.462, residente e domiciliado na Rua João Batista Blasi, 134, apartamento 01, Bairro Jardim Planalto, Poços de Caldas/MG, CEP 37701-309, como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para representar o Outorgante, enquanto cotista da classe única do Fundo, na assembleia especial de Cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), cujo objetivo será DELIBERAR sobre:

i. a possibilidade de aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, observada a estratégia de alocação dos recursos do Fundo, nos termos da Política de Investimentos disposta no Capítulo 3 do Anexo A do "Regulamento do Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário" ("Regulamento"), cujo objeto sejam:

a. Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") de Incorporação no montante de até R$ 150 milhões por emissão, com garantia real e/ou recebíveis e/ou seguro garantia;

b. CRI de Loteamento no montante de até R$ 200 milhões por emissão, com garantia real e/ou recebíveis e/ou seguro garantia;

c. CRI Corporativo no montante de até R$ 180 milhões por emissão, com garantia real e/ou recebíveis e/ou seguro garantia;

d. Nota Comercial de empresa do segmento imobiliário no montante de até R$ 100 milhões por emissão, com garantia real e/ou recebíveis e/ou seguro garantia;

e que, em qualquer caso, sejam, conforme aplicável: (1) administrados pelo **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017 ("Administrador"); (2) geridos pela **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021 ("Gestora"); (3) pertencentes ao patrimônio do Administrador, da Gestora e/ou de outras pessoas vinculadas a tais prestadores de serviços do Fundo; e/ou (4) emitidos, cedidos, devidos e/ou originados pelo Administrador, pela Gestora e/ou por outras pessoais vinculadas a tais prestadores de serviços do Fundo, desde que observada a política de investimento do Regulamento e atendidos os critérios listados neste item "i" ("Ativos Conflitados").

O processo de seleção dos Ativos Conflitados deverá observar todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pela Gestora na aquisição de ativos. Ainda, a aquisição ou alienação, pelo Fundo, dos Ativos Conflitados deverá ser realizada em observância ao valor de mercado dos Ativos Conflitados.

Em razão da configuração ou potencial configuração de evento de conflito de interesses nos termos da regulação aplicável, faz-se necessária a aprovação em assembleia especial de cotistas do Fundo, tendo em vista a possibilidade de aquisição ou alienação de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no item "i" acima, conforme aplicáveis aos respectivos Ativos Conflitados.

Nesse sentido, poderá o Outorgado, em nome do Outorgante, no âmbito da assembleia:

A. Em relação à matéria constante no item "i", acima:

☐ votar a favor da aquisição ou alienação pelo Fundo dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

☐ votar contra a aquisição ou alienação pelo Fundo dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

☐ abster-se de votar pela aquisição ou alienação pelo Fundo dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

A manifestação de voto em relação à deliberação acima terá validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável.

A outorga da presente Procuração (i) constitui uma faculdade do Outorgante; (ii) não é irrevogável ou irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a qualquer das matérias aqui previstas; e (iv) é dada sob a condição suspensiva de o Outorgante tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da assembleia. Adicionalmente, o Outorgante reconhece que teve acesso, antes de outorgar a presente Procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto e nos demais documentos da Oferta.

Esta procuração ficará válida até o encerramento da assembleia, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Outorgante unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Esta procuração ficará revogada também caso haja o comparecimento pelo Outorgante na referida assembleia para exercício, pessoalmente, do seu voto.

Os termos e expressões utilizados em letra maiúscula nessa Procuração, no singular ou no plural, e que não tenham sido aqui especificamente definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento e no Prospecto.

[LOCAL], [DATA].

[inserir campos de assinaturas]



PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ADMINISTRADOR.

BANCO GENIAL S.A.

GESTORA

PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS