

## PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

### RB INVESTIMENTOS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.644.957/0001-00

("Classe Única")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA CLASSE ÚNICA Nº [#CódigoISIN]

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: MTES11

Classificação ANBIMA: FII Papel

Subclassificação ANBIMA: Híbrido

Gestão: Ativa

Segmento de Atuação: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/[•], em [•] de [•] de [•] concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 20.000.000 (vinte milhões) de cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe Única do RB INVESTIMENTOS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo", "Oferta" e "Primeira Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de:

**R\$ 200.000.000,00\***

(duzentos milhões de reais)

("Montante Total da Oferta")

\*podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

No ato da subscrição primária das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Cota subscrita custará R\$ 10,35 (dez reais e trinta e cinco centavos) ("Preço de Subscrição"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta será realizada sob a coordenação da RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LIMITADA, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade e estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 14º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob nº 89.960.090/0001-76 ("Coordenador Líder").

Não há previsão de utilização de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, 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 pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

O Fundo é administrado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade anônima, com endereço no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora" ou "Escrutador") e gerido pela RB INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 14º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ nº 53.205.131/0001-71 ("Gestora" ou "RBI" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes").

O INVESTIMENTO NAS COTAS APRESENTA RISCOS, OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 9 A 27.

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

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

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ, BEM COMO O PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA ("PROSPECTO DEFINITIVO" E, EM CONJUNTO COM ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, "PROSPECTO") ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3 ("MEIOS DE DIVULGAÇÃO").

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

A data deste Prospecto Preliminar é 05 de maio de 2025.



ADMINISTRADORA



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

GESTORA E COORDENADOR LÍDER



RB INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.  
E RB INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

ASSESSOR LEGAL



KLA ADVOGADOS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>1</b>  |
| 2.1 Breve descrição da oferta.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2         |
| 2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento .....                                                                                                                                                                                                      | 2         |
| 2.3 Identificação do público-alvo .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3         |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4         |
| 2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4         |
| 2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4         |
| <b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>5</b>  |
| 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 .....                      | 7         |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                                     | 8         |
| <b>4. FATORES DE RISCO .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>9</b>  |
| 4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10        |
| <b>5. CRONOGRAMA.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>28</b> |
| 5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso: .....                                                                                                                                                                                                                                                    | 29        |
| <b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>31</b> |
| 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 ..... | 32        |
| 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 32        |
| 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); .....                                                          | 32        |
| 6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 32        |
| <b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>33</b> |
| 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 34        |
| 7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....                                                                                                                                                                                                    | 34        |
| 7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....                                                                                                                                                                        | 34        |
| <b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>36</b> |
| 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 37        |
| 8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....                                                                                                                                                                                                                                          | 37        |
| 8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....                                                                                                                                                                                                                                                      | 38        |
| 8.4 Regime de distribuição .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 39        |
| 8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 44        |
| 8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 44        |
| 8.7 Formador de mercado.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 44        |
| 8.8 Contrato de estabilização .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 45        |
| 8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 45        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>46</b>                                            |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                     | 47                                                   |
| <b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>48</b>                                            |
| 10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....                                                                                                                                                                                                                        | 49                                                   |
| <b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>50</b>                                            |
| 11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução ..... | 51                                                   |
| 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 56                                                   |
| <b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>57</b>                                            |
| 12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 58                                                   |
| <b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>59</b>                                            |
| 13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 60                                                   |
| 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 .....                                                                                                                                          | 60                                                   |
| <b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>61</b>                                            |
| 14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da gestora .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 62                                                   |
| 14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 62                                                   |
| 14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 62                                                   |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                                            | 63                                                   |
| 14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 63                                                   |
| 14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 63                                                   |
| <b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>64</b>                                            |
| <b>ANEXOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                      |
| <b>ANEXO I</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA .....</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 73                                                   |
| <b>ANEXO II</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO .....</b>           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 81                                                   |
| <b>ANEXO III</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>ESTUDO DE VIABILIDADE .....</b>                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 115                                                  |
| <b>ANEXO IV</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR .....</b>             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 129                                                  |
| <b>ANEXO V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER .....</b>         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 133                                                  |
| <b>ANEXO VI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>DECLARAÇÃO DO GESTOR .....</b>                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 137                                                  |



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



## 2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**") e a regulamentação aplicável, nos termos e condições aprovados por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do RB Investimentos Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 02 de maio de 2025 ("**Ato de Aprovação**") e previstos no "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do RB Investimentos Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Contrato de Distribuição**") entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM pois foi submetida ao rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, "b" da Resolução CVM nº 160. Nos termos do item VI do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, a Oferta poderá contar com a participação de coordenadores contratados ("**Coordenadores Contratados**") e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores**") e adesão de instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta para colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) ("**Participantes Especiais**") e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**". Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

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

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

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

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 3º do artigo 9 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Caso o Fundo possua caixa, o Gestor poderá recomendar ao Administrador que distribua rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultados do semestre não distribuído a título de antecipação deverá ser distribuído aos quotistas até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao encerramento do respectivo semestre. Farão jus aos referidos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês anterior ao da respectiva distribuição de resultados. A política de distribuição de resultados do Fundo, de forma completa, está prevista no capítulo 7 do Regulamento.

## 2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (**“Resolução CVM nº 30”**), sendo **“Qualificados”**: (i) pessoa física, carteira administrada (pessoa física) e qualquer pessoa jurídica não enquadrada como Investidor Institucional, que atestem por escrito sua condição de investidor qualificado ou profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30 (**“Investidores Não Institucionais”**); (ii) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (iii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iv) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (v) fundos patrimoniais; (vi) fundos de investimento registrados na CVM; (vii) fundos de investimento imobiliário; (viii) cooperativas; e (ix) fundações (**“Investidores Institucionais”** e em conjunto com os Investidores Não Institucionais, simplesmente **“Investidores Qualificados”** ou **“Investidores”**).

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

Para os fins da Oferta, serão consideradas **“Pessoas Vinculadas”** os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens **“(ii)”** a **“(v)”** acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

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

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

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

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

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

## 2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão depositadas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizados pela B3, observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação de cotas apenas com investidores profissionais e qualificados, de acordo com o previsto na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (**“Resolução CVM 160”**). Depois de as Cotas estarem integralizadas, durante o Período de Desinvestimento e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento do Fundo.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.



Será vedada a negociação das Cotas do Fundo em mercado secundário pelo Cotista durante o Período de Investimento do Fundo, contados da primeira data de integralização no Fundo (**“Lock-Up”**). O Administrador, observando a recomendação do Gestor, divulgará comunicado ao mercado informando o término do período do *Lock-Up* para negociação das Cotas, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do *Lock-Up* mediante divulgação comunicado ao mercado.

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

O preço de emissão de cada Cota será, nos termos do Ato de Aprovação, equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) (**“Preço de Emissão”**).

No ato da subscrição primária das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) por Cota (**“Taxa de Distribuição Primária”**), sendo que cada Cota subscrita custará R\$ 10,35 (dez reais e trinta e cinco centavos) (**“Preço de Subscrição”**), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

A Taxa de Distribuição Primária será utilizada para pagamento de todos os custos da Oferta; sendo certo que caso após o encerramento da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo arcará com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, conforme abaixo:

| Preço de Emissão (R\$) | Preço de Subscrição (R\$) | Taxa de Distribuição Primária por Cota (R\$) | % do Preço de Emissão | Valor Líquido por Cota (R\$) |
|------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 10,00                  | 10,35                     | 0,35                                         | 3,52%%                | 10,00                        |

Para informações detalhadas acerca das comissões e despesas da Oferta, veja a seção 11.2. “Demonstrativo do Custo da Distribuição” deste Prospecto.

## 2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor da Oferta será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (**“Montante Total da Oferta”**).

Não haverá lote adicional de Cotas, nos termos dos artigos 50 da Resolução CVM 160. Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas (**“Montante Mínimo da Oferta”**). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



### **3. DESTINAÇÃO DOS 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

Observada a política de investimentos da Classe, prevista no Capítulo 4 do Anexo ao Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados, sob a gestão da Gestora, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, nos seguintes ativos que poderão integrar o patrimônio da Classe Única (em conjunto, “**Ativos Imobiliários**”):

- (i) certificados de recebíveis mobiliários (“**CRI**”);
- (ii) letras hipotecárias (“**LH**”);
- (iii) letras de crédito imobiliário (“**LCI**”);
- (iv) letras imobiliárias garantidas (“**LIG**”);
- (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“**Cotas de FII**”);
- (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“**Cotas de FIDC**”);
- (vii) 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 e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (viii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário;
- (ix) bens imóveis e direitos reais sobre os referidos bens imóveis que sejam incorporados ao fundo em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos demais Ativos Imobiliários escritos nos incisos anteriores; e
- (x) outros Ativos Financeiros, conforme definidos no Capítulo 3, e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175, observado o previsto abaixo

As disponibilidades financeiras da Classe Única que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas em ativos financeiros (“**Ativos Financeiros**”), quais sejam:

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

O Fundo poderá manter parcela do patrimônio da Classe Única permanentemente aplicada nos Ativos Financeiros referidos acima para atender suas necessidades de liquidez.

A aquisição dos Ativos Imobiliários pela Classe Única será realizada diretamente pela Gestora, a seu exclusivo critério, observado que os Ativos Imobiliários deverão ter sido emitidos em total conformidade com os requisitos estabelecidos na legislação e na regulamentação em vigor.

A política de investimentos do Fundo observa, no que couber, as modalidades de investimento, os limites e as vedações estabelecidas na (i) Resolução CMN nº 4.993, e (ii) Resolução CMN nº 4.994. Os investidores que devem observar a Resolução CMN 4.963 devem fazer sua própria análise sobre a possibilidade de investimento no Fundo, não havendo um comprometimento do Gestor de observar as restrições ali previstas.

Após 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de cotas da classe, a classe deverá manter, ao final de cada dia útil, mais de 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido aplicado em títulos e valores mobiliários enquadrados na Política de Investimento do Fundo.

A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície. A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias. A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.

A classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* de Ativos Imobiliários da Classe Única **meramente indicativo** abaixo foi construído com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão da Classe Única. Desse modo, o *pipeline* **meramente indicativo** de Ativos Imobiliários é atualmente composto por:

| Classe | Ativos Alvo                                                             | Alocação Alvo | Expectativa de Retorno | Estratégia                     |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|--------------------------------|
| FII    | Logístico<br>Shoppings<br>Lajes Corporativas<br>Recebíveis Imobiliários | 50% - 100%    | 18% a 22% a.a.         | Ganho de Capital<br>+<br>Renda |
| CRI    | Operações com excelente perfil de crédito e garantias condizentes       | 0% - 50%      | CDI+1% a 3% a.a.       | Renda                          |
|        |                                                                         |               | IPCA+7% a 9% a.a.      |                                |

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NÃO HÁ QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.**

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

A Classe Única não busca um objetivo de retorno determinado.

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.

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

A aquisição dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável ("**Ativos em Conflito de Interesses**"), e deverá ser aprovada nos termos do 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 (conforme abaixo definido) das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe Única.

**NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM ESTAR SUJEITA A ORDEM DE PRIORIDADE ESPECÍFICA.**



#### 4. FATORES DE RISCO

---



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

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

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

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

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

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

##### **Riscos de mercado**

##### **Fatores macroeconômicos**

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

Tais impactos podem afetar significativamente a marcação a mercado dos ativos financeiros do Fundo, conforme melhor detalhado no fator de risco “Risco da Marcação a Mercado”.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano, perda ou prejuízo resultante de tais eventos.



O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário;
- surtos, epidemias, pandemias e eventos similares; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Risco de crédito**

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de Ativos Financeiros que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos (incluindo os de natureza pessoal) que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores 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 desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos ao Fundo, comprometendo também sua liquidez.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo em mercado secundário**

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Ainda, o Fundo contém restrições à negociação de suas cotas no mercado secundário pelo Cotistas, sendo vedada a negociação das Cotas em mercado secundário pelo Cotista durante todo o Período de Investimento do Fundo, contado da primeira data de integralização no Fundo (“Lock-Up”).

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta**

O Prospecto da Oferta conterá informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto da Oferta. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto da Oferta.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Termos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais.



Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Termos de Aceitação que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

**Escala Qualitativa de Risco: Alto**

#### **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez**

O Fundo poderá investir nos Ativos Alvo que tem como consequência uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, de modo que o pagamento dos créditos relacionados aos Ativos Alvo pode ocorrer em um período mais longo do que o esperado e referidas garantias podem não ser suficientes para adimplemento do saldo total, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras a eles atreladas.

Desta forma, uma série de eventos relacionados ao inadimplemento dos Ativos Alvo investidos e/ou à execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

o Fundo deve observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas, contudo, o limite por ativo não se aplica para o investimento em cotas de FII, cotas de FIDC e CRI. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. 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**

#### **Riscos tributários**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas; ou quanto ao recolhimento dos tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo o Fundo, inclusive, ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo serem depositadas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

**O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.**

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor ("Lei nº 9.779/99"), para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua 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; e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos Financeiros sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Risco da Marcação a Mercado**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e cujo cálculo de valor de face, para os fins da contabilidade do Fundo, é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Risco de potencial conflito de interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora e entre o Fundo e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução 175. Deste modo, não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Nos termos da Resolução 175, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, 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 de cotas tendo como contraparte o administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela classe de cotas, 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 cotas, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e V. a aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução 175. Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução 175.

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

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI**

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

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

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

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **Risco de prestação de fiança, aval, aceite ou outras formas de retenção de risco**

Conforme previsto no Regulamento, a Gestora poderá em nome da Classe Única e/ou do Fundo utilizar os Ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, nos termos do artigo 86, § 1º e 2º da Parte Geral da Resolução CVM 175 nas operações da própria Classe Única. Nestas hipóteses, caso a Classe Única fique inadimplente, poderá ocorrer a execução das garantias outorgadas pela Classe Única, hipótese em que, a rentabilidade do Fundo e seus resultados poderão ser afetados.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes que não eram aplicáveis antes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos Ativos e dos investimentos realizados pelos Cotistas, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## Riscos relacionados ao mercado imobiliário

Por se tratar de investimento em um fundo de investimento que deve realizar seu investimento de forma direta ou indireta exclusivamente no mercado imobiliário, é importante que o investidor esteja atento aos riscos deste mercado que podem afetar a rentabilidade do Fundo, conforme abaixo indicados:

### Risco de sinistro e seguro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento indireto pelo Fundo incorporados em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado, o que pode incluir necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertos pelas apólices de seguro, tais como, mas não limitados a atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Se, porventura, algum locatário dos imóveis que lastreiam a carteira da Classe Única vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, o título ou valor mobiliário adquirido pelo Fundo poderá não ser pago.

### Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes indiretamente da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total, nos termos da legislação aplicável. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Nessas hipóteses, as atividades do Fundo poderão ser impactadas e, consequentemente, seus resultados.

### Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### Risco de desvalorização dos imóveis

Eventuais imóveis dado em garantia ou que lastreiem os Ativos do Fundo podem sofrer desvalorização. Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento indireto pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve observar não somente o potencial econômico corrente, como também deve



considerar a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo. É possível que a análise do Fundo não reflita a realidade observada quanto ao potencial econômico da região em que os Ativos estarão localizados, o que pode afetar negativamente os resultados do Fundo e o valor de suas Cotas.

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

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento de parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, operacionais ou outros que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

#### Risco do incorporador/construtor

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

#### Risco de vacância, de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos ativos lastreados em imóveis que sejam alugados e cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

#### Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser lastro dos investimentos do Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Ativos Imobiliários que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos Imobiliários que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### Risco relacionado à aquisição de imóveis

O Fundo poderá receber imóveis ou direitos relativos a imóveis em pagamento dos títulos de sua carteira, assim como participação majoritária ou minoritária em sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio



imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Considerando que o Fundo poderá incorporar Ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Caso a garantia constituída sobre um Ativo venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

#### Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2021. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Riscos regulatórios**

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 base a legislação em vigor. Porém, considerando a pouca maturidade e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos potenciais investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são atualmente regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668 (conforme abaixo definida) e pela legislação aplicável, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias



e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, consequentemente causar prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**Riscos institucionais**

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

Adicionalmente, a instabilidade política e institucional pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados, além de outros ativos em que o Fundo possa investir. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A incapacidade do governo em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos negativos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo, considerando tanto possíveis impactos nos Ativos quanto no cenário geral do mercado de capitais brasileiro.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto da Oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, bem como oscilações do valor das Cotas no mercado.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**



### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos do Fundo em caso de liquidação**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos descritos no Regulamento e no fator de risco relacionado à liquidez acima, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas quando da alienação dos Ativos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco de mercado relativo aos Ativos**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Riscos de prazo**

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo e a existência de restrição à negociação - *lock up* - durante o Período de Investimento do Fundo, pode haver oscilação a qualquer momento do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de tal situação acarretar perdas, parciais ou totais, do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Riscos com relação à limitação da responsabilidade dos cotistas frente às suas obrigações do Fundo**

A Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") dispõe no item (ii) de seu artigo 13 que o cotista do Fundo "*não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas*". A lei da liberdade econômica (Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019), em linha com o disposto na Lei nº 8.668, previu a possibilidade de os regulamentos dos fundos de investimento limitarem expressamente a responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas, sujeita à regulamentação por parte da CVM, racional também trazido pela Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), que entrou em vigor a partir de outubro de 2023. Assim sendo, as normas que tratam da responsabilidade limitada dos cotistas aos valores subscritos são recentes e podem surgir divergências relacionadas à sua aplicação e extensão.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio



## **Riscos relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA**

O presente Prospecto, a Lâmina e demais documentos da Oferta não foram analisados pela CVM, bem pela Anbima, de modo que não há garantia de que as informações contidas nestes documentos atendem os requisitos mínimos legais e regulatórios e não houve uma conferência por parte dos órgãos de fiscalização. Ademais, é possível que a documentação da oferta contenha erros ou falhas que também não tenham sido verificados pelos assessores legais da Oferta, pelos ofertantes ou pelo Coordenador Líder. Nesta hipótese a qualidade informacional ou a expectativa de rentabilidade do Investidor poderá ser comprometida.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### **Risco de desenquadramento passivo involuntário**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### **Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis em caixa para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos, o que afetará o número de Cotas detidas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### **Risco relativo à concentração e pulverização**

Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários e podendo impactar na tributação do Fundo, conforme destacado no fato de risco referente à risco tributário acima. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### **Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização das Cotas e dos Ativos, bem como dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o montante disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo e o retorno aos investidores.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## **Risco operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pelo Gestor, respectivamente. Portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. É possível, inclusive, que alterações nas condições financeiras (ou de qualquer outra natureza) da Administradora e da Gestora impactem na condução das atividades do Fundo, o que poderá afetar seus resultados.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## **Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora do Fundo**

O Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras e não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## **Risco de governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: I – o prestador de serviço, essencial ou não; II – os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; III – partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; IV – o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, nos termos do artigo 78 da Resolução 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens de “I” a “V”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, o que gera pulverização de Cotas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## **Risco de restrição na negociação**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### **Risco relativo a não substituição da Administradora, da Gestora**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### **Risco relativo aos prestadores de serviços essenciais**

O desempenho do Fundo também pode estar atrelado à competência dos prestadores de serviços essenciais em identificar, negociar e adquirir Ativos, em cumprir adequadamente suas obrigações regulatórias, estando tais empresas e profissionais sujeitas a erros ou atrasos que podem afetar a rentabilidade do Fundo, sendo que a sua destituição depende de voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

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

Os rendimentos do Fundo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis, que não poderiam ser previstos, nos termos da legislação aplicável. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### **Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, bem como influenciar a formação de concentração de carteira do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### **Risco de discricionariedade de investimento**

O objetivo do Fundo consiste preponderantemente na aquisição de Ativos Imobiliários. A administração dos créditos e dos lastros dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas. Ademais, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora, da Gestora e da consultoria especializada na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos por tais prestadores, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas e ao Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### **Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI, causando prejuízo ao Fundo e, consequentemente aos Investidores.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## **Risco do Investimento nos Ativos Financeiros**

O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, os quais podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros poderão ser 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 do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## **Risco de Patrimônio Líquido Negativo**

Embora a classe única do Fundo seja de responsabilidade limitada, por solicitação da Administradora ou do Gestor, os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo.

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda parcial ou total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito também a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Ademais, caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da classe está negativo, esta deverá proceder na forma do disposto do artigo 122 e seguintes da Resolução 175. Desse modo, conforme tal procedimento, a Administradora procederá à elaboração de um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, e convocará os cotistas da classe para deliberá-lo. Caso tal plano não seja aprovado, os cotistas deverão deliberar sobre as seguintes possibilidades: (i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição disposta no artigo 122, inciso I, alínea “b”, da Resolução 175; (ii) cindir, fundir ou incorporar a classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (iii) liquidar a classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## **Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo**

O Fundo buscará adquirir direitos relativos a imóveis, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venha a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda na reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo. Em qualquer dos casos acima, o Investidor poderá ter a rentabilidade esperada afetada, com a perda do valor do patrimônio do Fundo ou o valor das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## **Propriedade das Cotas e não dos Ativos**

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo



## **Não existência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor a riscos consideráveis, que poderão acarretar perdas totais ou parciais do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder e/ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, o que pode incluir novos aportes financeiros.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## **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 integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. 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, o que poderá ser deliberado. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao 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 pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado e, até o momento de adimplemento, os resultados do Fundo poderão sofrer efeitos adversos. A Administradora, o Gestor, o Escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o 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 perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros**

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários que tem como consequência uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação.

Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Imobiliários pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras a eles atreladas.

Desta forma, uma série de eventos relacionados ao inadimplemento dos Ativos Imobiliários investidos e/ou à execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

## **Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH**

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIs 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 CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

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

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo. 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 alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, aos Investidores, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

#### **Risco Relativo ao Prazo de Duração do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas e a venda de cotas no mercado secundário durante o Período de Investimento do Fundo, sendo que as Cotas da 1ª Emissão somente serão liquidadas ao término do prazo de duração da classe e do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação da classe e do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo antes do término do seu prazo de duração, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

#### **Risco de substituição da Gestora**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

#### **Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

#### **Riscos relativos à Oferta**

##### **Risco de não concretização da Oferta e de Distribuição Parcial**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste aspecto, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários (conforme definidos abaixo) realizados no período, o que poderá ocasionar perdas para os Investidores. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado o pedido de subscrição, por meio de Termo de Aceitação, nos termos do artigo 73 da Resolução 60, e as pessoas vinculadas à Oferta. Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam



subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

#### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora**

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 pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo Imobiliário e/ou um Ativo Financeiro para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, também a rentabilidade do Fundo. Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, na manutenção dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

#### **Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Termo de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público não vinculado, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

**Risco de eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Termo de Aceitação da Oferta feitos perante tais Participantes Especiais**

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, os Participantes Especiais em questão deverão cancelar todos os Termos de Aceitação que tenham recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### **Risco de liquidação antecipada do Fundo**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### **Riscos do uso de derivativos**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### **Risco relativo às novas emissões de cotas**

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os potenciais investidores poderão ter suas respectivas participações diluídas. 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 do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

### **Risco de desastres naturais**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Baixo

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

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE ÚNICA DO FUNDO.**



## 5. CRONOGRAMA

---

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

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

| Ordem dos Eventos | Evento                                                                   | Data Prevista <sup>(1) (2)</sup> |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1                 | Divulgação do Aviso ao Mercado, deste Prospecto Preliminar e da Lâmina   | 05/05/2025                       |
| 2                 | Início das Apresentações aos Potenciais Investidores ( <i>Roadshow</i> ) | 06/05/2025                       |
| 3                 | Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM                         | 21/05/2025                       |
| 4                 | Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo     | 23/05/2025                       |
| 5                 | Início do Período de Subscrição                                          | 26/05/2025                       |
| 6                 | Encerramento do Período de Subscrição                                    | 30/05/2025                       |
| 7                 | Data de realização do Procedimento de Alocação                           | 02/06/2025                       |
| 8                 | Data de Liquidação da Oferta                                             | 05/06/2025                       |
| 9                 | Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento                   | 19/11/2025                       |

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

<sup>(2)</sup> As datas acima descritas são meramente estimativas. Eventuais novos “Períodos de Subscrição” e novas “Datas de Liquidação” poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento, mediante comunicado ao mercado.

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

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Preliminar, 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, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

**Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

**Coordenador Líder:** [www.rbinvestimentos.com](http://www.rbinvestimentos.com) (neste site, clicar (a) em “Produtos”; (b) depois, em “Ofertas Públicas”; (c) em seguida, em “FII RB Investimentos Multiestratégia – 1ª Emissão de Cotas de Fundo”; e (d) então, em “Prospecto Preliminar” (ou no documento desejado));

**Gestora:** [www.rbinvestimentos.com](http://www.rbinvestimentos.com) (neste site, clicar (a) em “Gestora”; (b) em seguida em FII RB Investimentos Multiestratégia – 1ª Emissão de Cotas de Fundo; e selecionar o documento desejado);

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “RB Investimentos Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

**Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “RB Investimentos Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Terceira Emissão de Cotas”, o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);



**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Oferta Pública de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “*RB Investimentos Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e

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

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

No ato da subscrição de Cotas: (i) cada subscritor assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos e das disposições do Regulamento, em especial as informações referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) a subscrição de Cotas pelo Investidor deverá ser formalizada por meio de qualquer instrumento ou e-mail desde que sejam observados os requisitos do caput e dos incisos do artigo 2º da Resolução CVM 27 (“**Termo de Aceitação**”), e este se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar.

Considerando que não será utilizado boletim de subscrição, nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021 (“**Resolução CVM 27**”), o(s) Termo(s) de Aceitação (i) conterá(ão) as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (iv) contém termo de obtenção de cópia do Prospecto. Será utilizado o Termo de Aceitação das Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27. Desse modo, os termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe Única nos Ativos Financeiros, nos termos da regulamentação vigente aplicável (“**Investimentos Temporários**”), a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“**Critérios de Restituição de Valores**”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de comprovante de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos, observado que, com relação às Cotas não custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Os Investidores poderão desistir de sua adesão à Oferta caso seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e deste Prospecto Preliminar que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 65, §5º da Resolução CVM 160, não obstante o disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS

---

**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 o Fundo foi constituído pelo Ato de Aprovação e a Oferta trata-se de sua Primeira Emissão, o Fundo não possui cotações históricas, mínimas, médias e máximas.

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

Considerando que o Fundo foi constituído pelo Ato de Aprovação e a Oferta trata-se de sua Primeira Emissão, não é aplicável a previsão de direito de preferência na distribuição das Cotas da Oferta.

**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 o Fundo foi constituído pelo Ato de Aprovação e a Oferta trata-se de sua Primeira Emissão, não existem Cotistas aos quais possa incidir qualquer diluição econômica imediata.

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

O Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe Única, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta. Assim, o Preço de Emissão corresponde ao valor unitário das Cotas, equivalente a R\$ 10,00 (dez reais), determinado pela Administradora por meio do Instrumento de Constituição do Fundo.



## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

---

## 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

O Fundo é destinado a Investidores qualificados, conforme definido e descrito no item 2.3. deste Prospecto, e, portanto, suas cotas apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados e profissionais, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30.

Será vedada a negociação das Cotas do Fundo em mercado secundário pelo Cotista durante o Período de Investimento do Fundo, contados da primeira data de integralização no Fundo (**“Lock-Up”**). O Administrador, observando a recomendação do Gestor, divulgará comunicado ao mercado informando o término do período do *Lock-Up* para negociação das Cotas, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do *Lock-Up* mediante divulgação comunicado ao mercado.

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

**O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA RISCOS, INCLUSIVE DE PERDA DOS VALORES INVESTIDOS.**

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

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 10 A 27 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

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

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

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

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

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

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

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



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

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de comprovante de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

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

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a resilição voluntária, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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



## 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, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas (“**Distribuição Parcial**” e “**Montante Mínimo da Oferta**” respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Termo de Aceitação (“**Crítérios de Aceitação da Oferta**”).

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta, poderá ser inferior ao Montante Mínimo de Subscrição.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termo de Aceitação de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de comprovante de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de comprovante de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA E DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL”, NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”.

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

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2 deste Prospecto Preliminar.

Durante o Período de Subscrição, os Investidores interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Termo de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, a sua qualidade ou não de

Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termo(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Os Termos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e no Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Subscrição, cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Termo de Aceitação da Oferta, junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta, feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, serão observados os Critérios de Aceitação da Oferta (conforme acima definido). Caso tal relação resulte em fração de Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, e ressalvada a possibilidade de rateio observado os Critérios de Colocação da Oferta. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração;
- (vi) cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Subscrição, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta serão automaticamente cancelados pela Instituição Participante da Oferta; e

Considerando tratar-se de uma Oferta para Investidores Qualificados, o relacionamento prévio das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes com determinado Investidor, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das Instituições Participantes da Oferta e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores.

A Oferta contará com a assinatura de Termos de Aceitação para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas.

**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 Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora e pela Gestora por meio do Ato de Aprovação, constante no Anexo I a este Prospecto Preliminar.

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto nas “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor.

## 8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a regulamentação vigente aplicável e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e condições do Contrato de Distribuição, poderá convidar as instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3 para participarem do processo de distribuição, para participarem exclusivamente da Oferta Não Institucional. O Coordenador Líder convidará os Participantes Especiais por meio de Carta Convite, disponibilizada por meio da B3. Os Participantes Especiais que decidiram integrar o consórcio de distribuição deverão aderir expressamente à Carta Convite e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 02 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

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

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta contará com o presente Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo e a lâmina ("**Lâmina**"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, do Fundos.NET e da B3 ("**Meios de Divulgação**").

### 8.4.1. Plano de Distribuição

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, após (a) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação; e (b) a divulgação do Aviso ao Mercado nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo, sem o recebimento de reservas;
- (iii) quando finda a análise da B3 acerca da Oferta e a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, haverá a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação e a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação;
- (iv) observado o disposto no item "(xii)" abaixo, (a) durante o período de subscrição da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Preliminar ("**Período de Subscrição**"), os Investidores terão acesso ao(s) Termo(s) de Aceitação; e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação da Oferta devidamente assinados, observado, em qualquer caso, o Montante Mínimo de Subscrição;

- (v) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o caso;
- (vi) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação junto a uma Instituição Participante, durante o Período de Subscrição;
- (vii) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Montante Mínimo de Subscrição, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial;
- (viii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação;
- (ix) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará: (a) os Termos de Aceitação enviados pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) Termos de Aceitação dos Investidores, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (x) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação;
- (xi) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início, disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina e ao encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição para liquidação na respectiva Data de Liquidação da Oferta prevista no Cronograma;
- (xii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xiii) caso o Montante Total da Oferta não tenha sido colocado até o encerramento do Período de Subscrição previsto no Cronograma, eventuais novos “Períodos de Subscrição” e novas “Datas de Liquidação” poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento, mediante comunicado ao mercado; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta.

#### *8.4.2. Oferta Não Institucional*

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Termo de Aceitação. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Termo de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Termo de Aceitação ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter, aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta ou até o Montante Mínimo da Oferta.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA";**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Termo de Aceitação condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida", na página 37 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Termo de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Termo(s) de Aceitação e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 42 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Termo(s) de Aceitação será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta; e
- (vi) até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s), o Investidor Não Institucional terá a quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas no item "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor", na página 34 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista no item 8.4.2.1. "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 42 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Termos de Aceitação serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e no item "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor", na página 34 deste Prospecto.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) TERMO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 10 A 27 DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO PEDIDO POR PARTE DA**

INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

#### 8.4.2.1. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, em cada Procedimento de Alocação, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas, todos os Termos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas conforme o critério de alocação proporcional (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas - arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Termos de Aceitação.

No caso de um Investidor Não Institucional celebrar mais de um Termo de Aceitação, os Termos de Aceitação serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Termos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

**Não serão consideradas na alocação da Oferta Não Institucional, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e do Fundo.**

#### 8.4.3. Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas objeto da Oferta remanescente que não forem colocadas na Oferta Não Institucional no Período de Subscrição serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio de alocação realizada pelo Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento ou Termos de Aceitação, conforme o caso, à uma única Instituição Participante, em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Termo de Aceitação, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Termos de Aceitação, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento ou Termos de Aceitação, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na seção “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” (página 34);
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou Termos de Aceitação, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem

de investimento ou Termo de Aceitação, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e

- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso “v” acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observado que o Administrador poderá permitir que os Investidores que detenham direitos creditórios em face do Fundo integralizem as Cotas em moeda corrente nacional, mediante a compensação do valor devido em razão da integralização com o valor de referido crédito, sendo certo que, em caso de integralização mediante a compensação de direitos creditórios, os Investidores e Cotistas deverão realizar o procedimento de integralização junto ao Escriturador. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou o Termo de Aceitação, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

As ordens de investimento e os Termos de Aceitação serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto no “Eslarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 34 deste Prospecto.

#### 8.4.3.1. Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional nas Datas de Liquidação, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data prevista no formulário de liberação a ser divulgado depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, obtida a autorização da B3 e encerrado o Período de Investimento, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Termos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

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

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Termos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”.**

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

#### 8.4.5. Período de Colocação

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer até 19 de novembro de 2025.

#### 8.4.6. Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Subscrição, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Termos de Aceitação dos Investidores Institucionais, conforme o caso, sem lotes máximos, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando a Distribuição Parcial e se serão abertos novos Períodos de Subscrição (“**Procedimento de Alocação**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Total da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Termos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

#### 8.4.7. Liquidação

A liquidação financeira das Cotas se dará na(s) data(s) de liquidação, conforme prevista(s) no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

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

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de comprovante de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

### 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, nos termos do item 6.4 acima.

### 8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, exclusivamente por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizados pela B3.

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

### 8.7 Formador de mercado

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

Não obstante a orientação do Coordenador Líder, a Oferta não contará com formador de mercado.

### 8.8 Contrato de estabilização

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

### 8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

No âmbito da Oferta cada investidor deverá subscrever, no mínimo, R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Montante Mínimo de Subscrição**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 1.035,00 (um mil reais e trinta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 100 (cem) Cotas ("**Quantidade Mínima por Investidor**").

Não há limite máximo de aplicação em Cotas, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que: (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, ou o conjunto de cotistas pessoas físicas sejam titulares de 30% (trinta por cento) ou mais das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou superior a 30% (trinta por cento) total de rendimentos auferidos pelo Fundo resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.



## 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 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 regulamentação vigente aplicável e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto (“**Estudo de Viabilidade**”).

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

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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 Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta**

### **Relacionamento entre Administradora/Custodiante/Escriturador e o Coordenador Líder**

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

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

Nos 12 (doze) meses anteriores à data deste Prospecto o Coordenador Líder prestou serviços de distribuição para os seguintes fundos administrados pelo Administrador:

DRYS FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS INCENTIVADOS DE INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA RENDA FIXA –RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ: 54.810.341/0001-51);

SPARTA FIAGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS – IMOBILIÁRIO (CNPJ: 48.903.610/0001-21);

VALORA DEBÊNTURES INCENTIVADAS FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS INCENTIVADOS DE INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA RENDA FIXA RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ: 58.171.813/0001-24)

### **Relacionamento entre a Administradora/Custodiante/Escriturador e a Gestora**

Na data deste Prospecto Preliminar, a Administradora, custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária com a Gestora, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Nos 12 (doze) meses anteriores à data deste Prospecto a Gestora não faz gestão de outros fundos administrados pelo Administrador.

### **Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder**

A Gestora e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico.

Na data deste Prospecto, exceto pelo exposto acima, o a Gestora, declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo, a Classe Única e/ou aos Cotistas.

### **Relacionamento entre a Administradora, o Custodiante e o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo Rio de Janeiro/RJ, será responsável pela administração e escrituração das Cotas, concentrando as tarefas na mesma pessoa jurídica e não identificou conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. O Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 atuará como custodiante.

Na data deste Prospecto, exceto pelo exposto acima, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de Administrador e Escriturador, declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo, a Classe Única e/ou aos Cotistas.

### **Potenciais Conflitos de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, 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 da regulamentação vigente aplicável.



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---



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

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pela Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 61 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

Nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições suspensivas (“**Condições Suspensivas**”), consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“**Código Civil**”), cujo atendimento deverá ser verificado a Data de Liquidação, conforme aplicável, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta:

- (i) negociação, preparação e formalização de todos os documentos necessários à Oferta, em termos aceitáveis ao Coordenador Líder, e seu Assessor Legal;
- (ii) obtenção do registro de distribuição pública de fundo de investimento na CVM, bem como a obtenção do registro da Oferta perante a CVM nos termos da Resolução CVM 160;
- (iii) manutenção do registro da Administradora e da Gestora, enquanto instituição administradora e gestora do Fundo, respectivamente, perante a CVM;
- (iv) contratação e remuneração, pela Gestora, dos prestadores de serviços da Oferta aprovados pelo Coordenador Líder, que incluem, mas não se limitam, conforme aplicável, assessores legais e agência de publicidade;
- (v) que o Coordenador Líder tenha liberdade para divulgar a Oferta, por qualquer meio, nos limites da legislação em vigor, observado o descrito na Resolução CVM 160 e Resolução CVM 161, com a logomarca do Fundo, da Administradora e da Gestora, para fins de marketing, atendendo às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (vi) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes, conforme aplicável, sobre o registro da Emissão e da Oferta, inclusive cobradas pela ANBIMA, CVM e B3;
- (vii) cumprimento, pelo Fundo, de todas as obrigações descritas neste Contrato, conforme aplicável e observados os eventuais prazos para o seu cumprimento;
- (viii) não ocorrência de um evento de rescisão involuntária descrito na Cláusula 11 do Contrato de Distribuição;
- (ix) recebimento de parecer legal dos assessores legais sobre os aspectos relevantes para a Oferta, regularidade dos documentos da Oferta com as normas da CVM, ANBIMA, B3 e outras legislações aplicáveis, poderes e autorização dos signatários dos documentos da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, no prazo de até 1 (um) Dia Útil anterior à data de liquidação financeira da Oferta, com a finalidade de atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor, que não aponte inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas e as analisadas pelo assessor legal durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que a opinião legal não deverá conter qualquer ressalva;
- (x) cumprimento, pelo Fundo, de todas as obrigações previstas nas normas aplicáveis, incluindo a publicação dos anúncios e documentos determinados pela Resolução CVM 160;

- (xi) ausência de qualquer mudança relevante adversa no mercado financeiro local que possa afetar a Oferta;
- (xii) fornecimento de forma satisfatória e em tempo hábil, pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, conforme o caso, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todas as informações corretas, completas, suficientes e necessárias para atender aos requisitos da Oferta. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidirem, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade do negócio da Oferta;
- (xiii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo será responsável pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas;
- (xiv) encaminhamento de declarações de veracidade assinadas pela Gestora e pela Administradora, atestando que, na data de celebração da referida declaração, as declarações feitas pela Gestora e pela Administradora e constantes nos documentos da Emissão e da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xv) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xvi) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e ao assessor legal da Oferta e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (xvii) admissão e registro para colocação e negociação das Cotas, seja nos mercados primários ou secundários, junto à B3, devendo o Fundo entregar, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Cotas, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente desta entidade, em atendimento às regras por ela estabelecidas;
- (xviii) admissão para listagem e negociação das Cotas do Fundo na B3, se aplicável;
- (xix) obtenção e/ou cumprimento, por parte do Fundo, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais e/ou regulamentares necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta;
- (xx) prévia publicação dos atos que deliberam sobre a realização da Oferta, nos termos da legislação vigente e, conforme aplicável, a obtenção pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) dentre outros necessários à regular consecução da Oferta;
- (xxi) obtenção, pelo Coordenador Líder, de declaração da Administradora e/ou do Fundo e da Gestora, conforme aplicável, atestando que, na data do início da distribuição pública das Cotas, todas as informações por ele prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xxii) que os documentos apresentados pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora ou, conforme aplicável, suas Afiliadas (assim entendidas aquelas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum) não contenham impropriedades que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o estabelecido nos documentos da Oferta;
- (xxiii) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder, que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica ou reputacional, ou ainda, impactar a Oferta;

- (xxiv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e/ou pela Administradora perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes aos mesmos grupos econômicos do Coordenador Líder estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxv) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;
- (xxvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais ou regulatórias (incluindo questões fiscais) do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, exceto se justificado pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme o caso, e previamente aprovado pelo Coordenador Líder;
- (xxvii) acordo entre o Fundo, representado pela Gestora, a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- (xxviii) cumprimento pelo Fundo e sua Administradora e pela Gestora, incluindo qualquer sociedade de seus grupos econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Administradora e a Gestora 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 regulamentares as normas ambientais em vigor;
- (xxix) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme aplicável;
- (xxx) 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, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada ("Lei 12.529"), da Lei nº 9.613, de 3 de março 1998, conforme alterada ("Lei 9.613"), Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Lei 12.846"), o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e/ou, conforme aplicável, por qualquer sociedade do grupo econômico da Administradora, da Gestora e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxxi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;
- (xxxii) presença de representantes do Fundo e/ou da Gestora nas apresentações a investidores (*roadshow* e reuniões individuais);
- (xxxiii) contratação de formador de mercado, se for o caso;
- (xxxiv) cumprimento, pela Administradora e pela Gestora de todos os requisitos exigidos pela regulamentação CVM e pelo Código ANBIMA, aplicáveis à realização da Oferta, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxxv) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Administradora e pela Gestora, conforme o caso, constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxxvi) não ocorrência em relação à Administradora e/ou à Gestora, conforme o caso, bem como aos seus respectivos grupos econômicos, de: (a) liquidação, fracasso na constituição, dissolução ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência; (c) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xxxvii) cumprimento, pela Administradora e pela Gestora de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicável.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso não seja cumprida qualquer das Condições Suspensivas e o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensiva, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

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

#### 11.1.2. Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará, conforme abaixo, ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos próprios, em até 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (“Comissionamento”):

- (i) **Comissão de coordenação e estruturação:** no valor equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação e Estruturação”).
- (ii) **Comissão de distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 2,0% (dois por cento) flat, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, com base no Preço de Emissão (“Comissão de Distribuição”).
- (iii) Adicionalmente ao percentual fixo aqui previsto, o Coordenador Líder e cada Participante Especial fará jus a comissão adicional em razão do sucesso da colocação da seguinte forma: (i) se colocado, por si, volume entre R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões) e R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, receberá o adicional de 0,30% (trinta centésimos por cento) incidente sobre o valor total emitido das Cotas da Primeira Emissão, na proporção das Cotas da Primeira Emissão efetivamente distribuídas pelo respectivo Participante Especial; (ii) se colocado, por si, volume entre R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, receberá o adicional de 0,40% (quarenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total emitido das Cotas da Primeira Emissão, na proporção das Cotas da Primeira Emissão efetivamente distribuídas pelo respectivo Participante Especial; e (iii) se colocado volume superior a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, receberá o adicional de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total emitido das Cotas da Primeira Emissão, na proporção das Cotas da Primeira Emissão efetivamente distribuídas pelo respectivo Participante Especial.

O Coordenador Líder poderá indicar que parte da Comissão de Distribuição seja paga diretamente aos eventuais Participantes Especiais da Oferta.

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos assessores legais e aos demais prestadores de serviços, os quais serão arcados pela Gestora caso não haja liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.



Serão acrescidos ao Comissionamento pago pelo Fundo os valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta recebam tais pagamentos e recolham os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, de forma que o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta recebam as Comissões como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Sem prejuízo do disposto acima, todos os valores a serem reembolsados pelo Fundo e/ou pela Gestora ao Coordenador Líder serão pagos líquidos de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ou pela Gestora, conforme o caso, ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição (*gross-up*), conforme aplicável, de modo que o Coordenador Líder seja devidamente reembolsado no exato montante das despesas incorridas por este no âmbito do disposto no Contrato de Distribuição.

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

### 11.1.3. Participantes Especiais

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e condições do Contrato de Distribuição, convidou as instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3 para participarem do processo de distribuição, para participarem exclusivamente da Oferta Não Institucional. O Coordenador Líder convidará os Participantes Especiais por meio de Carta Convite, disponibilizada por meio da B3. Os Participantes Especiais que decidiram integrar o consórcio de distribuição e aceitarem os termos e condições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição serão indicados por meio de divulgação de comunicado ao mercado e atualização deste Prospecto Preliminar.

Cada um dos Participantes Especiais poderá distribuir até o montante total destinado à Oferta Não institucional, sem distinção entre os Participantes Especiais e os Coordenadores na distribuição das Cotas. Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por qualquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Resolução CVM 160 e no Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e no Código ANBIMA de Distribuição, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 11 da Resolução CVM 160, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, sendo cancelados todos os Termos de Aceitação que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente aos Investidores que com ele tenham realizado os Termos de Aceitação sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitido nos consórcios de distribuição sob a coordenação dos Coordenadores. Caso um Investidor já tenha efetuado o pagamento dos valores em contrapartida à subscrição das Cotas, os valores depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento do respectivo Termo de Aceitação, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores. Os Coordenadores não serão, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem os respectivos Termos de Aceitação cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.



## 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão arcados pelos Investidores, com os recursos da Taxa de Distribuição Primária, os quais serão utilizados para pagamento dos custos e despesas da Oferta.

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

| Custos Indicativos da Oferta <sup>1</sup>        | Montante (R\$)      | % em relação ao preço unitário da Cota | Custo Unitário por Cota (R\$) |
|--------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|-------------------------------|
| Comissão de Coordenação e Estruturação           | 1.500.000,00        | 0,75%                                  | 0,08                          |
| Tributos Comissão de Coordenação                 | 160.210,29          | 0,08%                                  | 0,01                          |
| Comissão de Distribuição                         | 4.500.000,00        | 2,25%                                  | 0,23                          |
| Tributos Comissão de Distribuição                | 480.630,88          | 0,24%                                  | 0,02                          |
| Taxa Estruturação Administrador                  | 50.000,00           | 0,03%                                  | 0,00                          |
| Assessores legais                                | 117.000,12          | 0,06%                                  | 0,01                          |
| CVM – Taxa de Registro                           | 62.100,00           | 0,03%                                  | 0,00                          |
| B3 – Taxa de Registro Emissor                    | 12.744,96           | 0,01%                                  | 0,00                          |
| B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas         | 15.200,12           | 0,01%                                  | 0,00                          |
| B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)          | 45.600,43           | 0,02%                                  | 0,00                          |
| B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)      | 70.000,00           | 0,04%                                  | 0,00                          |
| Taxa Registro ANBIMA                             | 6.958,00            | 0,00%                                  | 0,00                          |
| Custos de Marketing e Outros Custos <sup>2</sup> | 20.000,00           | 0,01%                                  | 0,00                          |
| <b>TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA</b>                 | <b>7.040.444,80</b> | <b>3,52%</b>                           | <b>0,35</b>                   |

<sup>1</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Total da Oferta.

<sup>2</sup> Inclui custos estimados com a apresentação para investidores (roadshow), traduções, diagramação, impressões, entre outros.

**O VALOR 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, PODENDO SER ALTERADO EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**



## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---



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

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

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

Conforme enfatizado na seção “3. Destinação de recursos” deste Prospecto, a aquisição, de forma direta ou indireta, de Ativos Imobiliários encontra-se em fase de negociação. Até o presente momento, não foram celebrados pelo Fundo instrumentos vinculantes, motivo pelo qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.



### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

---



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

#### Regulamento do Fundo

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Ato de Aprovação, instrumento no qual foi aprovada a primeira versão do regulamento do Fundo, bem como definidos os termos e condições da Emissão e da Oferta, sendo certo que o Fundo foi registrado na CVM em 02 de maio de 2025 sob o código CVM nº 0325066. A versão vigente do regulamento do Fundo ("**Regulamento**") também foi aprovada pelo Ato de Aprovação, conforme consta do Anexo II do presente Prospecto.

As informações exigidas pela regulamentação aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no Anexo II deste Prospecto.

As obrigações da Administradora previstas na regulamentação aplicável, podem ser encontradas no "Capítulo VIII – Prestação de Serviços" do Anexo I do Regulamento.

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

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Preliminar.

#### **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**

Considerando que o Fundo foi constituído pelo Ato de Aprovação e trata-se de sua Primeira Emissão, o Fundo e sua Classe Única de Cotas não possuem histórico de demonstrações financeiras.

Os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da regulamentação vigente, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta no portal de Dados Abertos da CVM e demais informações no site da Administradora, nos seguintes endereços: [https://dados.cvm.gov.br/dataset/fii-doc-inf\\_trimestral](https://dados.cvm.gov.br/dataset/fii-doc-inf_trimestral) e <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, constará do Anexo VII do Prospecto Definitivo.



#### 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

---



**14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da gestora**

---

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Administradora e Escriturador</b> | <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b><br>Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo<br>CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ<br><b>At.:</b> Rodrigo Ferrari<br><b>Tel.:</b> 11 3383 9670<br><b>E-mail:</b> ol-ofertas-fii@btgpactual.com |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gestora</b> | <b>RB INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b><br>Rua do Rocio, nº 350, 14º andar, parte, Vila Olímpia, São Paulo – SP<br><b>At.:</b> Adalbero Cavalcanti<br><b>Tel.:</b> (11) 3127-2840<br><b>E-mail:</b> adalbero.cavalcanti@rbinvestimentos.com ,com cópia para juridico@rbinvestimentos.com e gestao@rbinvestimentos.com |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

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

---

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Coordenador Líder</b> | <b>RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b><br>Rua do Rocio, nº 350, 14º andar, parte, Vila Olímpia, São Paulo - SP<br><b>At.:</b> Mauro Tukiya<br><b>Tel.:</b> ((11) 3127-6863<br><b>E-mail:</b> auro.tukiya@rbinvestimentos.com, com cópia para juridico@rbinvestimentos.com |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Assessor Jurídico do Fundo</b> | <b>KLA ADVOGADOS</b><br>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 18º andar<br>CEP 01452-919, São Paulo/SP<br><b>At.:</b> Livia Siviero Bittencourt Huh<br><b>Tel.:</b> (11) 3799-0000   (11) 97959-7000<br><b>E-mail:</b> lsiviero@klalaw.com.br |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

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

---

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auditor Independente</b> | <b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.,</b><br>Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte – 8º Andar – Vila Nova Conceição, 04543-011 – São Paulo – SP,<br>CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25<br><b>At.:</b> Bruna Justus<br><b>Tel.:</b> (21) 3263-0481<br><b>E-mail:</b> bruna.justus@br.ey.com<br><b>Website:</b> <a href="https://www.ey.com › pt_br">https://www.ey.com › pt_br</a> |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---



**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 A CLASSE ÚNICA E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 02 de maio de 2025 sob o código CVM nº 0325066.

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

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas 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 pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



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

---



*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento na Classe Única.*

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

#### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, pelo Código Civil e pela regulamentação vigente aplicável, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

#### **Prazo de duração do Fundo**

O Fundo e a Classe têm prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos (“**Prazo de Duração do Fundo**”). O Fundo terá um período de investimento de 4 (quatro) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo (“**Período de Investimento**”) e um período de desinvestimento de 1 (um) ano (“**Período de Desinvestimento**”), podendo o Período de Desinvestimento ser prorrogado por prazo adicional de 1 (um) ano, conforme definição do Gestor, de modo que o Prazo de Duração do Fundo se estenderá por até 6 (seis) anos, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e observada a possibilidade de prorrogação superior a tal prazo, mediante deliberação em Assembleia Geral Extraordinária.

#### **Política de divulgação de informações**

As divulgações das informações do Fundo devem ser feitas na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única sejam depositadas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Para fins do disposto no Regulamento e neste Prospecto, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos no Capítulo VX do Regulamento, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do cotista da Classe Única.

A Administradora deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela legislação aplicável, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

A Administradora deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe Única, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Nos termos da legislação aplicável a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo não ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo primeiro, inciso I, da Lei nº 11.033, caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 100 (cem); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou balcão.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.



## **Público-alvo do Fundo**

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30.

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

### **Taxa de Administração**

**0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, com mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por mês, ajustado anualmente pelo IPCA, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo. Taxa de Escrituração**

**0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, com mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês, ajustado anualmente pelo IPCA, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo. Taxa de Gestão**

**0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe.**

### **Taxa de Performance**

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 15º (décimo quinto) dia do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. O pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser realizado de forma parcelada, a exclusivo critério do Gestor, ao longo do semestre subsequente. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção}_x^{m-1})]\}$$

#### **Onde:**

**VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**Taxa de Correção<sub>x</sub><sup>m-1</sup>** = Variação do IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMAB 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:  $[(1 + \text{média IMA-B 5 do período mencionado})^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$ . Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

**PL Base** = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

**Resultado:** conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1})]$$

#### **Onde:**

$$Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1} = \sum_{i=x}^{m-1} Rendimento_i * (1 + Taxa \text{ de Correção}_i^{m-1})$$

**PL Contábil<sub>m-1</sub>** = patrimônio líquido contábil mensal da classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

**Rendimento**  $m-1$  = rendimento efetivamente distribuído do mês  $i$  (até  $m-1$  conforme definido na fórmula acima);

**m-1** = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

**i** = Mês de apuração do rendimento distribuído (até  $m-1$  conforme definido na fórmula acima);

**X** = mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

#### *Perfil da Administradora*

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, controlada integral do Banco BTG Pactual S.A., é a empresa do grupo econômico dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, atualmente, administra aproximadamente R\$ 781.000.000.000,00 (setecentos e oitenta e um bilhões de reais) (ANBIMA, março/2024), incluindo fundos de investimento multimercado, fundos de investimento em ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.

#### *Perfil da Gestora*

A RB Investimentos Gestão de Recursos consolida-se como uma gestora de excelência, respaldada em mais de 20 (vinte) anos de atuação no mercado financeiro e imobiliário brasileiro. Com histórico sólido, a RB se destaca por sua atuação em soluções de desenvolvimento imobiliário, além de ter forte atuação no em operações de crédito estruturado imobiliário. A gestora nasce do compromisso com a inovação e a customização de soluções financeiras, sempre pautada pela ética, transparência e alinhamento com os interesses de seus clientes. Em 2024, reforçando sua visão de longo prazo, os atuais sócios da RB realizaram a recompra da participação majoritária anteriormente detida pela Orix, conglomerado financeiro japonês, passando a deter 100% do capital da empresa. Essa operação simboliza a confiança dos sócios na perenidade do negócio e no potencial de expansão da RB.

#### **Regras de Tributação do Fundo**

##### **Tratamento Tributário**

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, ao Fundo e a Classe Única. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas<sup>1</sup>.

#### **Tributação dos Cotistas**

##### **Imposto sobre a Renda (“IR”)**

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas da Classe Única pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pela Classe Única, (ii) cessão ou alienação de Cotas e (iii) resgate de Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

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

##### ***Cotistas residentes no Brasil***

Os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pela Classe Única sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento)<sup>2</sup>. Na distribuição de rendimentos ou no resgate

<sup>1</sup>Artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93.

<sup>2</sup> Artigo 17, caput, da Lei nº 8.668/93.



de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável<sup>3</sup>. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento)<sup>4</sup>.

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos da Classe Única, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos<sup>5</sup>.

São isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil pela Classe Única cujas cotas sejam depositadas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado<sup>6</sup>. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que forem atendidos os seguintes requisitos cumulativos: **(a) em relação ao Fundo:** (a.i) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (a.ii) as cotas sejam depositadas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Ademais, **(b) em relação ao cotista:** (b.i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (b.ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter a Classe Única com as características previstas nos itens acima. Ademais, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER COTAS DESTA CLASSE ÚNICA NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IR RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

#### *Cotistas residentes no exterior*

Como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("Jurisdição de Tributação Favorecida"); e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de Setembro de 2014.

Neste caso, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Conforme previsto na Lei nº 11.033 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pela Classe Única aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida<sup>7</sup>.

O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que forem atendidos os seguintes requisitos cumulativos: **(a) em relação ao Fundo:** (a.i) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (a.ii) as cotas sejam depositadas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Ademais, **(b) em relação ao cotista:** (b.i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de

<sup>3</sup> Artigos 17 e 18 da Lei nº 8.668/93.

<sup>4</sup> Artigo 2, §1, Lei nº 11.033/04.

<sup>5</sup> Artigo 19 da Lei nº 8.668/93.

<sup>6</sup> Artigo 3, III, da Lei nº 11.033/04.

<sup>7</sup> Artigo 3, §1, da Lei nº 11.033/04. Artigos 85, § 4, e 88, parágrafo único, da IN RFB n. 1.585/15.



rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (b.ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Caso o Fundo não atenda aos requisitos acima, o investidor estrangeiro será tributado a 15% (quinze por cento), se não estiver localizado em paraíso fiscal (artigo 89, II, da IN 1585), ou em 20% (vinte por cento) se estiver em paraíso (artigo 88, caput, da IN 1585 c/c artigo 37 da IN 1585).

### **Tributação do Fundo**

#### ***Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros ("IOF")***

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos na Classe Única estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento).

A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento)<sup>8</sup>, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

### **IR**

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira da Classe Única sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira da Classe Única decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### ***Solução de Consulta nº 181 - Coordenação Geral de Tributação (COSIT)***

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754 (que revogou o artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532/97), historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de FII, fruto da alienação de cotas de outros FII, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na

<sup>8</sup> Artigo 16 da Lei nº 8.668/93.



alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 2.058, de 09 de dezembro de 2021.

Diante disso, muito embora a Administradora acredite que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros FII, conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.



## **ANEXOS**

---

|                  |                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ANEXO I</b>   | ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA                                          |
| <b>ANEXO II</b>  | INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE ALTERAÇÃO E VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO |
| <b>ANEXO III</b> | ESTUDO DE VIABILIDADE                                                            |
| <b>ANEXO IV</b>  | DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR                                                      |
| <b>ANEXO V</b>   | DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER                                                  |
| <b>ANEXO VI</b>  | DECLARAÇÃO DO GESTOR                                                             |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXO I

---

### ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DA  
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB INVESTIMENTOS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (MTES11)**

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representada nos termos do seu estatuto social, doravante denominada ("Administradora"), mediante assinatura conjunta ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta com a **RB INVESTIMENTOS GESTAO DE RECURSOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n.º 53.205.131/0001-71, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 22.012, de 29 de abril de 2014, aqui representada nos termos dos seus documentos societários, doravante denominada ("Gestora"), atuando, como Administradora e Gestora, na qualidade de prestadores de serviço essenciais responsáveis, respectivamente, pela administração fiduciária e pela gestão de carteira ("Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM**:

- (i) Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio especial, sob o regime fechado, nos termos do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), denominado **RB INVESTIMENTOS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, bem como sua classe única de cotas, denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB INVESTIMENTOS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo" e "Classe Única");
- (ii) Aprovar o regulamento do Fundo, bem como o anexo da Classe Única, que seguem consolidados na forma de anexo ao presente Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- (iii) Designar o Sr. **GUSTAVO COTTA PIERSANTI**, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade n.º 020.424.005-5, e inscrito no CPF sob o n.º 016.697.087-56, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 12º andar, como diretor(a) da Administradora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;

- (iv) Designar o Sr. Adalbero de Araújo Cavalcanti, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.746.360 (SSP/BA), inscrito no CPF sob o nº 704.506.414-49, com endereço comercial na Rua do Rocio, nº 350, 14º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, como diretor da Gestora responsável pela Administração de Carteiras de Valores Mobiliários, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, no âmbito das suas atribuições como diretor(a) responsável pela Gestão do Fundo;
- (v) Aprovar a primeira emissão de cotas da Classe Única (“Cotas”), no valor total de 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento (“Primeira Emissão”). As cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, (“Resolução CVM 160” e “Oferta”) uma vez que a classe única se enquadra nos requisitos do referido dispositivo, conforme os principais termos e condições a seguir:
- a. **Rito**: a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM 160;
  - b. **Público-alvo**: nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores”);
  - c. **Coordenador**: a Primeira Emissão será distribuída pela RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LIMITADA, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade e estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 14º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob nº 89.960.090/0001-76 (“Coordenador Líder”), podendo contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, convidadas a participar da oferta pelo Coordenador Líder, na qualidade de participantes especiais (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), sendo, o Coordenador Líder, remunerado pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, pelo Fundo, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos próprios, em até 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Liquidação:
    - (i) **Comissão de coordenação e estruturação**: no valor equivalente ao percentual de 0,75% flat, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação e Estruturação”);

- (ii) **Comissão de distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 2,0% flat, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, com base no Preço de Emissão ("Comissão de Distribuição"); e
  - (iii) Adicionalmente ao percentual fixo aqui previsto, o Coordenador Líder e cada Participante Especial fará jus a comissão adicional em razão do sucesso da colocação da seguinte forma: (iii.i) se colocado, por si, volume entre R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões) e R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), receberá o adicional de 0,30% (trinta centésimos por cento) incidente sobre o valor total emitido das Cotas da Primeira Emissão, na proporção das Cotas da Primeira Emissão efetivamente distribuídas pelo respectivo Participante Especial; (iii.ii) se colocado, por si, volume entre R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), receberá o adicional de 0,40% (quarenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total emitido das Cotas da Primeira Emissão, na proporção das Cotas da Primeira Emissão efetivamente distribuídas pelo respectivo Participante Especial; e (iii.iii) se colocado volume superior a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), receberá o adicional de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total emitido das Cotas da Primeira Emissão, na proporção das Cotas da Primeira Emissão efetivamente distribuídas pelo respectivo Participante Especial.
- d. **Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:** serão objeto da Oferta, inicialmente 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo;
- e. **Preço de Emissão e Integralização por Cota da Primeira Emissão:** o preço de emissão de cada Cota equivale a R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão"), que, acrescentado do valor dos custos de distribuição de R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), corresponde ao preço de subscrição de R\$ 10,35 (dez reais e trinta e cinco centavos) por Cota, a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização de cada Cota, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta ("Preço de Subscrição");
- f. **Montante Inicial da Primeira Emissão:** o valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- g. **Distribuição Parcial:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida distribuição parcial, observado que a Primeira Emissão somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, 3.000.000 (três milhões) de Cotas,

correspondentes ao montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo”, respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada.

- h. **Lote Adicional**: Não haverá lote adicional de Cotas, nos termos dos artigos 50 da Resolução CVM 160.
- i. **Aplicação Mínima por Investidor**: no âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 100 (cem) Cotas, equivalente ao montante de R\$ 1.035,00 (mil e trinta e cinco reais) a ser pago pelo cotista na subscrição das Cotas.
- j. **Destinação dos Recursos da Primeira Emissão**: considerando a captação do Montante Inicial, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimentos do Fundo estabelecida no Capítulo 3 do Regulamento, conforme detalhado no Prospecto da Oferta;
- k. **Colocação e Regime de Distribuição das Cotas**: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- l. **Forma de Integralização**: as Cotas serão integralizadas à vista junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou à Administradora, na qualidade de escriturador das cotas, e na(s) data(s) de liquidação da Oferta, conforme indicados nos documentos da Oferta;
- m. **Prazos**: a subscrição das Cotas objeto da Primeira Emissão deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado do anúncio de início de distribuição, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação da Oferta”);
- n. **Limitações à negociação**: o Fundo é destinado a investidores qualificados, conforme definido e descrito no item 2.3. deste Prospecto, e, portanto, suas cotas apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados e profissionais, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30,
- o. **Outras Disposições**: os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica

autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Primeira Emissão e da Oferta respeitados os parâmetros ora aprovados.

- (ii) Aprovação da contratação do auditor independente **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.** (doravante denominada “EY BRASIL”), sociedade simples de direito privado constituída sob as leis brasileiras, com endereço na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte – 8º Andar – Vila Nova Conceição, 04543-011 – São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25.

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

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe Única terão seu número de CNPJ atribuído quando de seu registro perante a Comissão de Valores Mobiliários. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, nos termos do art. 10, §1º, da MP 2.200- 2/01 e artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.

Rio de Janeiro, 02 de maio de 2025.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
*Administradora*

**RB INVESTIMENTOS GESTAO DE RECURSOS LTDA**  
*Gestora*

## **ANEXO I - REGULAMENTO**



## ANEXO II

---

INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE ALTERAÇÃO E VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**PARTE GERAL**

**CAPÍTULO 1 – FUNDO**

**1.1 RB INVESTIMENTOS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”)**, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “**Resolução 175**” e “**CVM**”), terá como principais características:

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Classe de Cotas</b>  | Classe única.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Prazo de Duração</b> | Prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos (“ <b>Prazo de Duração do Fundo</b> ”). O Fundo terá um período de investimento de 4 (quatro) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo (“ <b>Período de Investimento</b> ”) e um período de desinvestimento de 1 (um) ano (“ <b>Período de Desinvestimento</b> ”), podendo o Período de Desinvestimento ser prorrogado por prazo adicional de 1 (um) ano, conforme definição do Gestor, de modo que o Prazo de Duração do Fundo se estenderá por até 6 (seis) anos, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e observada a possibilidade de prorrogação superior a tal prazo, mediante deliberação em Assembleia Geral Extraordinária. |
| <b>Administrador</b>    | <b>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</b> , sociedade anônima, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ <b>Administrador</b> ”), responsável pela administração fiduciária do Fundo.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Gestor</b>           | <b>RB Investimentos Gestão de Recursos Ltda.</b> , com sede no município e estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 14º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrito no CNPJ sob o nº 53.205.131/0001-71, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 22.012, de 29 de abril de 2024 (“ <b>Gestor</b> ” ou “ <b>Prestador de Serviço Essencial</b> ” e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os “ <b>Prestadores de</b> ”                                                                                                                                                                                                 |

|                                         |                                                                              |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | <b>Serviços Essenciais</b> ”), responsável pela gestão da carteira do Fundo. |
| <b>Foro Aplicável</b>                   | Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.                            |
| <b>Encerramento do Exercício Social</b> | 31 de dezembro de cada ano.                                                  |

- 1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**”, “**Anexos**” e “**Apêndices**”).

| Denominação da Classe                                                                                              | Anexo   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>CLASSE ÚNICA DO RB INVESTIMENTOS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> | Anexo I |

- 1.3 Durante o seu prazo de duração, o Fundo, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes Classes de Cotas ou subclasses, sendo que cada Classe de Cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais Classes, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175, por ato conjunto da Administradora e da Gestora.
- 1.4 O Anexo de cada Classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização de cotas; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.
- 1.5 Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.
- 1.6 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas neste Regulamento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens

deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/ou Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; e (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices.

## **CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

**2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente; (e) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

**2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

**2.1.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

**2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

- 2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 2.3** Para fins das cláusulas 2.1 e 2.2 acima, a aferição da responsabilidade do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) neste Regulamento, incluindo o Anexo e os seus suplementos; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.
- 2.4** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.
- 2.5** Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

### **CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO**

- 3.1** O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

### **CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
- 4.1.1** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos nos Documentos de Aceitação da Oferta, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador ou em quaisquer documentos que atendam os requisitos do caput e dos incisos do artigo 2º da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021 (“Resolução CVM 27”), ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (iii) alteração do Regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.
- 4.3** Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.
- 4.4** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.
- 4.5** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, as disposições previstas neste CAPÍTULO 4 –quanto à assembleia geral de cotistas.

## **CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA**

- 5.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 5.2** O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| <b>Website</b>   | www.btgpactual.com |
| <b>SAC</b>       | 0800 772 2827      |
| <b>Ouvidoria</b> | 0800 722 0048      |

\* \* \*

**ANEXO I**

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RB INVESTIMENTOS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**1.1** As principais características da Classe de cotas do Fundo estão descritas abaixo:

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo de Condomínio</b>   | Fechado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Prazo de Duração</b>     | Terá o mesmo prazo de duração do Fundo, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Categoria</b>            | Fundo de investimento imobiliário.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Classificação ANBIMA</b> | Classificação ANBIMA: FII Papel.<br><br>Subclassificação “Híbrido”<br><br>Tipo de Gestão: Ativa<br><br>Segmento de Atuação: Multicategoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Objetivo</b>             | A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de aplicação nos seguintes ativos (“ <b>Ativos Imobiliários</b> ”): (i) certificados de recebíveis mobiliários (“ <b>CRI</b> ”); (ii) letras hipotecárias (“ <b>LH</b> ”); (iii) letras de crédito imobiliário (“ <b>LCI</b> ”); (iv) letras imobiliárias garantidas (“ <b>LIG</b> ”); (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“ <b>Cotas de FII</b> ”); (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“ <b>Cotas de FIDC</b> ”); (vii) 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 e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (viii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (ix) bens imóveis e direitos reais sobre os referidos bens imóveis que sejam incorporados ao fundo em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>dos demais Ativos Imobiliários escritos nos incisos anteriores; (x) outros Ativos Financeiros, conforme definidos no Capítulo 3, e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175, observado o previsto na cláusula 4.6.</p> <p>O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Público-Alvo                              | <p>Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.</p> <p>Este Anexo observa, no que couber, as modalidades de investimento, os limites e as vedações estabelecidas na (i) Resolução CMN nº 4.993, e (ii) Resolução CMN nº 4.994. Não há obrigação da classe, do Administrador, tampouco do Gestor de alterar e/ou solicitar alterações a este Anexo em razão de eventuais alterações na Resolução CMN 4.963 que entre em vigor após a data de início de funcionamento da classe.</p> <p>Caso algum dos cotistas seja entidade sujeita a alguma das regulamentações mencionadas acima, que dispõem sobre limites e condições de investimento para os entes regulados, caberá ao próprio cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos detidos pelo cotista por meio de sua carteira própria ou por meio de outros fundos de investimento, cabendo exclusivamente ao referido cotista assegurar que a totalidade de seus recursos estão em consonância com a regulamentação própria aplicável, não cabendo ao Administrador e/ou ao Gestor a responsabilidade pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não aqueles expressamente definidos neste Anexo.</p> |
| Custódia e Tesouraria                     | <p><b>Banco BTG Pactual S.A.</b>, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“<b>CUSTODIANTE</b>”).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Escrituração                              | <p><b>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</b>, sociedade anônima, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“<b>Escriturador</b>”).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Emissão e Regime de Distribuição de Cotas | <p>O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Capital Autorizado</b>                                 | Encerrada a 1ª (primeira) Emissão, os Prestadores de Serviço Essenciais poderão deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), incluindo as cotas da 1ª (primeira) emissão efetivamente subscritas e integralizadas, sendo que nesta hipótese, o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pelo Gestor, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou acréscimo): (a) a média do valor das cotas da Classe no mercado secundário; (b) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas; ou, ainda; (c) as perspectivas de rentabilidade da Classe.                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas</b> | <p>Quando a emissão for realizada com base na Emissão Autorizada, será assegurado aos cotistas do Fundo, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os procedimentos da B3 e demais normas vigentes, sendo certo que, poderá ou não haver a possibilidade de: (b.1) ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros; e (b.2) abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e eventual montante adicional, observados ainda, em ambos os casos, se o procedimento é operacionalmente viável e admitido nos termos da regulamentação aplicável.</p> <p>Não obstante o previsto acima, em caso de deliberação de uma nova emissão por assembleia especial de cotistas, a referida assembleia poderá prever sobre a não concessão do direito de preferência para a referida emissão.</p>                                                                                                                                                                                              |
| <b>Negociação</b>                                         | <p>As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“<b>DDA</b>”) 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 (“<b>B3</b>”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação de cotas apenas com investidores profissionais e qualificados, de acordo com o previsto na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“<b>Resolução CVM 160</b>”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo.</p> <p>Não haverá direito de preferência entre os cotistas para a negociação de Cotas no mercado secundário.</p> <p><b>Restrição à Negociação das Cotas.</b> Será vedada a negociação das cotas do Fundo em mercado secundário pelo Cotista durante o Período</p> |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | de Investimento do Fundo, contados da primeira data de integralização no Fundo (" <u>Lock-Up</u> "). O Administrador, observando a recomendação do Gestor, divulgará comunicado ao mercado informando o término do período do <i>Lock-Up</i> para negociação das Cotas, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do <i>Lock-Up</i> mediante divulgação comunicado ao mercado.                                                                                                                                                    |
| <b>Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização</b> | 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 5.3.3 deste Anexo.<br><br>Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação. |
| <b>Dia(s) Útil(eis) e Feriados</b>                                | Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Integralização das Cotas</b>                                   | A integralização das cotas deverá ser em moeda corrente nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Adoção de Política de Voto</b>                                 | O Gestor, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da classe de cotas está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de cotas do Fundo;
  - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
  - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, ou de falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe, que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência; e
  - (iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

- 2.3** Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

### **CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE**

- 3.1** A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.
- 3.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

### **CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

- 4.1** Os recursos da classe serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.
- 4.2** Após 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de cotas da classe, a classe deverá manter, ao final de cada dia útil, mais de 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido aplicado em títulos e valores mobiliários enquadrados na Política de Investimento do Fundo.<sup>1</sup>
- 4.3** Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, nos termos da regulamentação aplicável.
- 4.4** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- 4.5** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 4.6** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas nos Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em ativos financeiros ("**Ativos Financeiros**"), quais sejam:
- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;

- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.
- 4.7** A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.
- 4.8** O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 4.9** A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.
- 4.10** Em caso de a classe vir a deter imóveis ou direitos reais sobre imóveis, tais imóveis poderão estar localizados em qualquer local do território nacional e poderão possuir ônus ou gravames, observadas as demais disposições da Resolução CVM 175.

## **CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS**

- 5.1** O Patrimônio Líquido da Classe é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.
- 5.2** As Cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às Assembleias de Cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.
- 5.3** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.
- 5.4** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no artigo 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.
- 5.4.1** O titular de cotas da classe: (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe; (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

## **CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS**

### Emissão das Cotas

- 6.1** A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial integralizado de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 3.000.000 (três milhões) de cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais).

- 6.2** Sem prejuízo ao disposto no item 6.1 acima, o Administrador e o Gestor, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a constituição do Fundo e da Classe (**"Primeira Emissão"**).
- 6.2.1** Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.
- 6.3** Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente mediante simples deliberação do Administrador em conjunto com o Gestor, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.
- 6.4** O preço de Emissão das Cotas objeto da nova Emissão deverá ser fixado com base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova Emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; (iii) no valor de mercado das Cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores. Em caso de Emissões aprovadas em Assembleia Especial de Cotistas, o preço de emissão de novas Cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendação do Gestor.
- 6.4.1** A cada Emissão, poderá, a exclusivo critério do Administrador, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva Emissão.
- 6.4.2** Os Investidores que não tenham subscrito Cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada Emissão e distribuição de cotas, na forma da regulamentação aplicável.

#### Subscrição das Cotas

- 6.5** Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar (i) Termo de Adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas; e (ii) para a subscrição de Cotas, deverá ser formalizada a subscrição de cotas pelo investidor por meio de quaisquer meios desde que sejam observados os requisitos do *caput* e dos incisos do artigo 2º da Resolução CVM 27, como, por exemplo, Termo de Aceitação, Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição (**"Documentos de Aceitação da Oferta"**), conforme o caso.
- 6.5.1** No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.
- 6.6** Os Documentos da Oferta poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do Fundo; e
- (ii) o Administrador fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

**6.7** 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*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o *pro rata* até que haja a fungibilidade das cotas.

**Integralização das Cotas** As Cotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva Emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, conforme o caso.

**Transferência de Cotas**

**6.8** Não haverá direito de preferência aos Cotistas da Classe em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.

**CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE**

**7.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe, conforme aplicável.

**7.2** Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

**7.3** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

**7.3.1** Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

**7.3.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe, análise referente aos valores dos resgates terem sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**7.3.3** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

**7.4** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, no mínimo, pelo preço de liquidação forçada.

**7.4.1** Na hipótese de a Assembleia de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do ADMINISTRADOR do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver. A entrega de bens e direitos deverá ocorrer fora do ambiente B3.

## CAPÍTULO 8 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 8.1** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (**“Montante Mínimo de Distribuição”**).
- 8.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (**“Mês de Competência”** e **“Data de Distribuição”**, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do artigo 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
- 8.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.
- 8.4** O Montante Mínimo de Distribuição será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 8.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês.
- 8.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (**“Reserva de Contingência”**). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos

decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

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

## **CAPÍTULO 9 – PRESTADORES DE SERVIÇOS**

### Administração

- 9.1** A classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.
- 9.2** O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.
- 9.3** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.
- 9.4** O Administrador tem amplos poderes para:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
  - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
  - (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
  - (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;
  - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
  - (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução 175.
- 9.5** Os poderes constantes do item 9.4 são outorgados ao Administrador pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela formalização pelo cotista por quaisquer meios que atendam os requisitos do *caput* e dos incisos do artigo 2º da Resolução CVM 27, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título.
- 9.6** . A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.
- 9.7** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o Administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

**9.8** O Administrador deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

**9.8.1** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

**9.8.2** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

**9.8.3** Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

#### Obrigações e responsabilidades do Administrador

**9.9** Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador;

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
  - (a) não integram o ativo do Administrador;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador; por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
  - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

**Da divulgação de informações**

**9.10** O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

**9.11** Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

**9.11.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

**9.12** Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**9.13** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

**Substituição do Administrador**

**9.14** O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

**9.15** Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos

- 9.15.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 9.15 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 9.15.2** Aplica-se o disposto no item 9.15 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.
- 9.15.3** Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.
- 9.15.4** Nas hipóteses referidas no item 8.15, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.
- 9.15.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

#### Gestão

- 9.16** O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.
- 9.17** Compete ao Gestor negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.
- 9.18** Fica expressamente autorizado ao Gestor prestar aval, fiança, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe para viabilizar a negociação dos Ativos da Classe.

#### Consultoria Especializada

- 9.19** O Administrador, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, caso a Classe venha a deter imóveis ou direitos reais sobre imóveis, que sejam incorporados ao Fundo em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários poderá contratar Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços ("**Consultoria Especializada**"):
- (i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimentos deste Anexo, os Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do Fundo;
  - (ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a Política de Investimentos constante deste Anexo;
  - (iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e

- (iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

**9.19.1** Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

**Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais**

**9.20** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto, exclusivamente para cobrir patrimônio líquido negativo;
- (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 da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

**Vedações Aplicáveis ao Gestor**

**9.21** Em acréscimo às vedações previstas no item 9.20 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - (a) a classe de cotas e o Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada;
  - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
  - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
  - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;

- (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.

**9.21.1** A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

**9.22** É vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

## CAPÍTULO 10 – TAXAS

**10.1** As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

| Taxa                         | Base de cálculo e percentual                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taxa de Administração</b> | 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, com mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por mês, ajustado anualmente pelo IPCA, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo (“ <b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b> ”).           |
| <b>Taxa de Gestão</b>        | 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe.                                                                                                                                                                                                |
| <b>Taxa de Escrituração</b>  | 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, com mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês, ajustado anualmente pelo IPCA, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo (“ <b>Base de Cálculo da Taxa de Escrituração</b> ”).               |
| <b>Taxa de Ingresso</b>      | Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador |

|                             |                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.                                                                                                                        |
| Taxa de Saída               | A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.                                                                                                                                         |
| Taxa de Performance         | As características da Taxa de Performance estão descritas abaixo, sendo certo que será paga ao Gestor, se devida, até o 5º Dia Útil do mês subsequente à respectiva amortização ou resgate aos Cotistas. |
| Taxa Máxima de Distribuição | Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe são descritas nos documentos da Oferta de cada Emissão, conforme aplicável.          |

Taxa de Performance

**10.2** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance (“**Taxa de Performance**”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 15º (décimo quinto) dia do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. O pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser realizado de forma parcelada, a exclusivo critério do Gestor, ao longo do semestre subsequente. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção}_x^{m-1})]\}$$

Onde:

**VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**Taxa de Correção<sub>x</sub><sup>m-1</sup>** = Variação do IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMAB 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator “X” será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:  $[(1 + \text{média IMA-B 5 do período mencionado})^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$ . Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

**PL Base** = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

**Resultado:** conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

**Onde:**

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} = \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$$

**PL Contábil** <sub>m-1</sub> = patrimônio líquido contábil mensal da classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

**Rendimento** <sub>m-1</sub> = rendimento efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**m-1** = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

**i** = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**X** = mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

- 10.2.1** Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da Oferta.
- 10.2.2** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.
- 10.2.3** Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído *ex-performance*.
- 10.2.4** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.
- 10.2.5** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo ; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.
- 10.2.6** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.
- 10.2.7** Na hipótese de destituição do Gestor, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa (conforme abaixo definido), o Gestor fará jus, além do pagamento de sua parcela da Taxa de Administração até a data da efetiva cessação dos serviços, a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar

do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do artigo 25, acima a que o Gestor faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Remuneração de Descontinuidade").

- 10.2.8** Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários, observado o prazo de cura de 90 (noventa) dias a contar do efetivo descredenciamento.

## **CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS**

- 11.1** A assembleia especial de cotistas desta Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis;
- (b) substituição do Administrador e do Gestor;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo, ressalvado o disposto no item 11.6.3;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) 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, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance.

**11.2** Compete ao Administrador convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

**11.3** A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 12 –

**11.4** A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

**11.5** A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

**11.5.1** A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**11.5.2** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

**11.5.3** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

**11.5.4** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

**11.5.5** Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar,

por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

**11.5.6** O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

**11.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 11.6.1 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

**11.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").

**11.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 11.1, acima.

**11.6.2** Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**11.6.3** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia de cotistas, sempre que tal alteração: (a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (c) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

**11.7** O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**11.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

**11.7.2** O Administrador deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**11.7.3** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

- 11.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 11.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2, acima.
- 11.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

## **CAPÍTULO 12 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

- 12.1** A classe poderá ter até 01 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
  - (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
  - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
  - (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
  - (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
  - (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 12.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 12.4** A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 12.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 12.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos

candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

- 12.7** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.8** O representante de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 12.9** Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.10** O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 12.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 12.12** O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.13** O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

## CAPÍTULO 13 – DA TRIBUTAÇÃO

- 13.1** O disposto neste CAPÍTULO 13 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 13.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

### Tributação aplicável às operações da carteira:

#### I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”),

admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

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

O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas<sup>2</sup>.

#### **Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:**

## **II. IRF:**

### **Cotistas Residentes no Brasil:**

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Cotistas Não-Residentes (INR):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.</p> <p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Cobrança do IRF:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>II. IOF:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>IOF/TVM:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com</p> |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>IOF/Câmbio:</b> | As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que 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). |

## CAPÍTULO 14 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

- 14.1** A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.
- 14.2** Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FII’s; Riscos relacionados aos CRI’s; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos ao setor imobiliário; Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**
- 14.3** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.
- 14.3.1** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.
- 14.4** Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao cotista.

## **CAPÍTULO 15 – DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 15.1** A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.
- 15.2** Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.
- 15.3** Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

\* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### ANEXO III

---

#### ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

A Gestora

A RB Investimentos Gestão de Recursos consolida-se como uma gestora de excelência, respaldada em mais de 20 anos de atuação no mercado financeiro e imobiliário brasileiro. Com histórico sólido e credenciais que a posicionam entre os principais players do setor, a RB se destaca por sua atuação em soluções de desenvolvimento imobiliário, além de ser um dos líderes do mercado nacional em operações de crédito estruturado imobiliário. A gestora nasce do compromisso com a inovação e a customização de soluções financeiras, sempre pautada pela ética, transparência e alinhamento com os interesses de seus clientes. Em 2024, reforçando sua visão de longo prazo, os atuais sócios da RB realizaram a recompra da participação majoritária anteriormente detida pela Orix, conglomerado financeiro japonês, passando a deter 100% do capital da empresa. Essa operação simboliza a confiança dos sócios na perenidade do negócio e no potencial de expansão da RB.

Visão Geral | Gestora

A gestora

A RB Investimentos Gestão de Recursos, respaldada pela sólida experiência da RB Investimentos, desponta como uma referência de vanguarda no cenário financeiro. Com mais de duas décadas de atuação, o Grupo RB Capital construiu um legado de confiança e excelência, culminando na criação da gestora.

Forte know-how Imobiliário

A RB possui credenciais como um dos principais players do setor imobiliário, com histórico comprovado em soluções de desenvolvimento imobiliário (projetos especulativos, built to suit e sale and leaseback), além de ser um dos líderes do mercado brasileiro em operações de crédito estruturado imobiliário.

Highlights

- + 20 anos de história
- + R\$ 50 bilhões de operações de crédito estruturado
- + de 200 operações realizadas
- + R\$ 3,0 bilhões investidos em propriedades imobiliárias comerciais
- + 1 milhão de m² de área construída
- Ampla acesso ao mercado secundário de crédito estruturado

A gestora é composta pelos 4 sócios da RB, 2 membros no time de gestão, 1 estrategista e 2 profissionais que atuam nas áreas jurídicas e de compliance.

Visão Geral | Estrutura e Governança

Executivos



Adalbero Cavalcanti

Sócio



Glauber Santos

Sócio



Mauro Tukiya

Sócio



Ralph Annicchino

Sócio

Time de Gestão



Rafael Sabadell



Maurício Kubota

Estrategista



Gustavo Cruz

Legal & Compliance

Selma Lopes

Marília Pimentel

#### Adalbero Cavalcanti - Sócio

Engenheiro de Produção pela Escola Politécnica da USP/São Paulo (1999) e pós-graduado em finanças pelo IBMEC/São Paulo (2000), é sócio da RB Investimentos, tendo ingressado na RB Capital em maio de 2007. Anteriormente, foi sócio da Quorum Portfolio Management e antes disso Portfolio Manager da SPM Participações. Antes da SPM, foi *Trader* de renda fixa do Banco Credit Suisse onde também trabalhou como *Corporate Officer*, cobrindo empresas com as quais o banco tinha exposição de crédito.

#### Glauber Santos - Sócio

Economista pela UFF/Rio de Janeiro (1993) e mestre em Administração de Empresas pelo IBMEC/Rio de Janeiro (2004), é sócio da RB Investimentos, onde ingressou desde a fundação da RB Capital em 1998, sendo responsável pela área de Mercado de Capitais. Anteriormente, trabalhou no Banco Pactual como responsável pela coordenação administrativa da área de crédito e como Controller das operações de renda fixa. Dedicando-se a atividade de securitização de créditos imobiliários desde a criação do SFI em 1997, participou ativamente da regulamentação e consolidação deste mercado no Brasil, coordenando a estruturação das primeiras operações de securitização lastreadas em créditos de locação *built-to-suit* e das primeiras operações de financiamento a infraestrutura imobiliária, ambas através de emissão de CRIs.

#### Mauro Tukiyaama - Sócio

Economista pela Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo (1997) e com especialização em Finanças pelo IBMEC-SP (2001), ingressou como sócio na RB Investimentos em 2019 atuando na área de Mercado de Capitais. Anteriormente, era *Managing Director* responsável pela área de Renda Fixa do Bradesco BBI, instituição na qual trabalhou 23 anos dedicado à área de Mercado de Capitais com atuação em operações de renda fixa, renda variável e fusões e aquisições. Mauro possui ampla experiência na originação e estruturação de operações de renda fixa e participou ativamente no aperfeiçoamento da regulamentação do Mercado de Capitais por meio da sua atuação como vice-presidente da Comissão de Finanças da ANBIMA e outras entidades regulatórias para o mercado financeiro.

#### Ralph Annicchino - Sócio

Engenheiro Civil pela Escola de Engenharia da Universidade Presbiteriana Mackenzie/SP (2002), pós-graduado na mesma instituição em Administração de Negócios (2004) e MBA de Gestão de Negócios Imobiliários da Construção Civil na FGV (2011). Trabalhou

anteriormente na TRX Investimentos na área de desenvolvimento imobiliário e na diretoria comercial de novos produtos imobiliários. Antes disto, trabalhou na Prosperitas Investimentos na área de desenvolvimento imobiliário. Possui larga experiência em projetos imobiliários, desenvolvidos sob medida para grandes clientes através de contratos e produtos imobiliários feitos sob medida, além de condomínios logísticos especulativos e outros negócios de base imobiliário.

#### Rafael Sabadell - Gestão

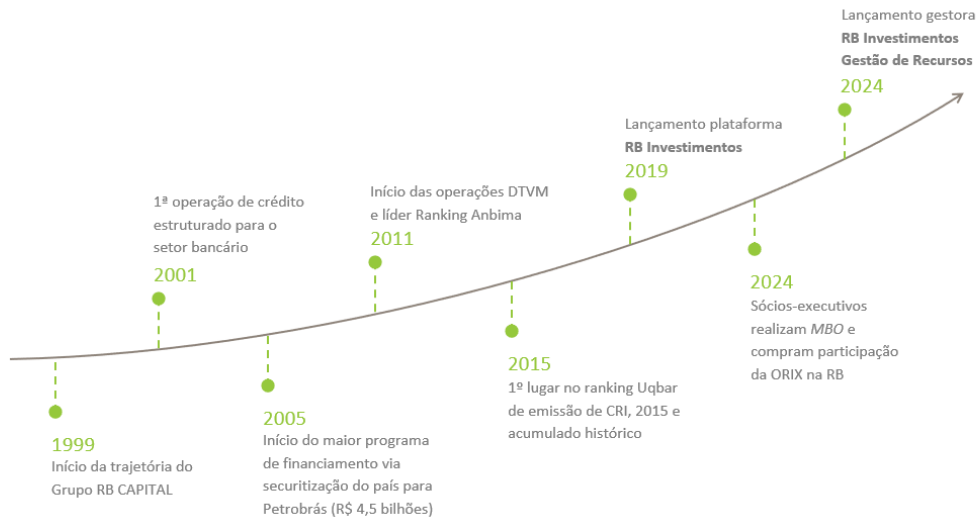
Economista pela Escola de Economia de São Paulo - FGV (2017) é associado da RB Investimentos, tendo ingressado em janeiro de 2025. Anteriormente, foi gestor de portfólio dos fundos de Crédito no Banco Alfa e no Banco Safra. Antes destas passagens, Rafael trabalhou na Verus Gestão de Patrimônio como gestor de recursos. Iniciou sua carreira no Santander Asset Management trabalhando na área de fundos de exclusivos e fundos de renda fixa.

#### Maurício Kubota - Gestão

Engenheiro Mecânico pela Universidade de São Paulo (2020), é associado na RB Investimentos. Ingressou na RB em 2020, sendo responsável pela área de Produtos da plataforma de investimentos. Anteriormente, trabalhou no BTG Pactual como estagiário em uma das mesas proprietárias de trading quantitativo de renda variável.

#### Gustavo Cruz - Economista

Economista formado pelo Insper, com MBA na Saint Paul. Iniciou a carreira na XP, sendo analista CNPI. Atuou em todas as áreas do Research, por mais de 4 anos. Já na XP conseguiu ter destaque em suas projeções de Produção Industrial e Vendas no Varejo. Estava na equipe que liderou o Top 5 de juros e que também alcançou o ranking por câmbio. Prosseguiu para a Proseek, startup de educação financeira de ex-sócios da XP. Já escreveu para a revista Novarejo e para a Suno. Está na RB Investimentos desde 2020, na qual é estrategista-chefe. Entrando no Top 5 anual de desemprego. A RB foi destaque no ranking da Reuters em projeção de Ibovespa em 2021, 2022 e meio de ano 2023. Gustavo é entrevistado de forma recorrente pelas principais mídias do Brasil. Como Valor Econômico, Globo Rural, Estadão, Folha, CNN, Globo, SBT, Band, Record, Infomoney, Traders Club, Exame, Correio Braziliense, entre outros. Participa semanalmente como comentarista no canal BM&C News.



Tendo construído, ao longo de sua história, um vasto histórico de desenvolvimento imobiliário e operações estruturadas.

Histórico de Operações de Desenvolvimento Imobiliário

Ao longo dos anos, o Grupo RB Capital desenvolveu mais de 30 BTS e realizou diversos SLB, além de alguns projetos especulativos

|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Built to Suit:</p> <p><b>ambev</b></p>  <p>Centro de distribuição em Uberlândia - MG<br/>Área construída: 8.302 m²</p>   | <p>Built to Suit:</p> <p><b>ambev</b></p>  <p>Centro de distribuição em São José dos Pinhais - PR<br/>Área construída: 11.473 m²</p> | <p>Built to Suit:</p> <p><b>Panasonic</b></p>  <p>Centro de distribuição em Itapeva - MG<br/>Área construída: 23.201 m²</p>          |
| <p>Built to Suit:</p> <p><b>magalu</b></p>  <p>Centro de distribuição em Itapora - PR<br/>Área construída: 22.534 m²</p>    | <p>Built to Suit:</p> <p><b>natura</b></p>  <p>Centro de distribuição em São Paulo-SP<br/>Área construída: 59.801 m²</p>             | <p>Built to Suit:</p> <p><b>Unilever</b></p>  <p>Centro de distribuição em Pouso Alegre - MG<br/>Área construída: 87.780 m²</p>      |
| <p>Built to Suit:</p> <p><b>Carrefour</b></p>  <p>Centro de distribuição em Itapevi - SP<br/>Área construída: 34.266 m²</p> | <p>Built to Suit:</p> <p><b>brf</b></p>  <p>Centro Administrativo em Curitiba-PR<br/>Área construída: 25.700m²</p>                   | <p>Built to Suit:</p> <p><b>VOLVO</b></p>  <p>Centro de distribuição em São José dos Pinhais - PR<br/>Área construída: 33.210 m²</p> |

Histórico de Operações de Desenvolvimento Imobiliário

Ao longo dos anos, o Grupo RB Capital desenvolveu mais de 30 BTS e realizou diversos SLB, além de alguns projetos especulativos

|                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Built to Suit:</p> <p><b>LATAM</b></p>  <p>Hangar em Guarulhos-SP<br/>Área construída: 35.000 m²</p>                   | <p>Built to Suit:</p> <p><b>Sotreq CAT</b></p>  <p>Centro de distribuição e oficina em Parauapebas - PA<br/>Área construída: 10.286 m²</p>       | <p>Built to Suit:</p> <p><b>Danfoss</b></p>  <p>Centro de distribuição em São Paulo - SP<br/>Área construída: 4.709 m²</p>         |
| <p>Built to Suit:</p> <p><b>FedEx</b></p>  <p>Centro de distribuição em Guarulhos - SP<br/>Área construída: 19.000 m²</p> | <p>Built to Suit:</p> <p><b>YAZAKI</b></p>  <p>Planta Industrial em Bontô - PE<br/>Área construída: 19.583 m²</p>                                | <p>Built to Suit:</p> <p><b>telhanorte</b></p>  <p>Centro de distribuição no Rio de Janeiro - RJ<br/>Área construída: 8.376 m²</p> |
| <p>Built to Suit:</p> <p><b>PIRELLI</b></p>  <p>Planta Industrial em Sorocaba-SP<br/>Investimento: R\$ 6 mm</p>           | <p>Sale &amp; Lease Back:</p> <p><b>Kroton EDUCACIONAL</b></p>  <p>Universidade em São Bernardo do Campo - SP<br/>Área construída: 23.771 m²</p> | <p>Built to Suit:</p> <p><b>BENTELER</b></p>  <p>Centro de Distribuição em Igarassu- PE<br/>Área construída: 15.163 m²</p>         |

Histórico de Operações de Crédito Estruturado

|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>R\$1,7 bilhão<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)       | <br>R\$400 milhões<br>FII & Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) | <br>R\$56 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) | <br>R\$350 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)  | <br>R\$67 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) | <br>R\$2 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)  | <br>R\$575 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)   |
| <br>R\$585 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)      | <br>R\$140 milhões<br>Vila Olímpia Corporate (FII – IPC)                 | <br>R\$52 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) | <br>R\$275 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)  | <br>R\$106 milhões<br>RB Capital Fund of Funds (FII FoF – IPC)    | <br>R\$80 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) | <br>R\$35 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)    |
| <br>R\$85 milhões<br>FII & Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) | <br>R\$105 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)       | <br>R\$31 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) | <br>R\$130 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)  | <br>R\$52 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) | <br>R\$75 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) | <br>R\$13 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)    |
| <br>R\$150 milhões<br>Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA)    | <br>R\$45 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)        | <br>R\$19 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) | <br>R\$47 milhões<br>RB Capital Recebíveis Imobiliários (FII – IPC) | <br>R\$35 milhões<br>RB Capital Logístico (FII – Follow on)       | <br>R\$39 milhões<br>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) | <br>R\$100 milhões<br>Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA) |

Processo de Investimento

Para a aquisição dos ativos financeiros, tanto fundos imobiliários quanto emissões públicas do mercado de capitais, sejam elas primárias ou secundárias, o processo é composto pelas seguintes etapas:

- (i) Identificação de oportunidade: A equipe de gestão, através do mercado primário e secundário de ativos, identifica possíveis oportunidades de investimento, através de qualidade do ativo frente ao prêmio esperado para o produto.
- (ii) Análise preliminar: Internamente, a equipe de gestão faz uma breve análise do ativo para determinar se devem dar prosseguimento a investigação do caso, ou se o papel/fundo não tem os fundamentos mínimos necessários para o investimento
- (iii) Elaboração de Dossiê: Caso a equipe de gestão decida prosseguir, é elaborado com dossiê completo para cada caso, detalhando os fundamentos do ativo. Para ativos de crédito privado são avaliados indicadores como alavancagem, margem EBITDA, margem líquida, cronograma de vencimentos, garantias, estrutura etc. Para fundos imobiliários são avaliados os fundamentos dos fundos, qualidade dos ativos, vacância, alavancagem, além de um processo de diligência da gestora. Por fim, deve contar com uma proposta de aprovação, com Limite Global Máximo do emissor na RB Gestão de Recursos como um todo, Limite em Percentual do Patrimônio Líquido dentro do Fundo, prazo máximo (para ativos de crédito) e prazo de reavaliação.

- (iv) Comitê: Esse dossiê é então apresentado ao comitê de investimentos, que delibera sobre a validade da proposta da equipe de Gestão, com a prerrogativa de cancelar ou barrar o investimento. A decisão é então formalizada através de ata e arquivada internamente.
- (v) Monitoramento: A equipe de gestão monitora o investimento enquanto ele permanecer na carteira, com a obrigatoriedade de revisitar cada caso com a periodicidade definida em comitê, porém não superior a 12 meses.

Processo de Investimento da Gestora

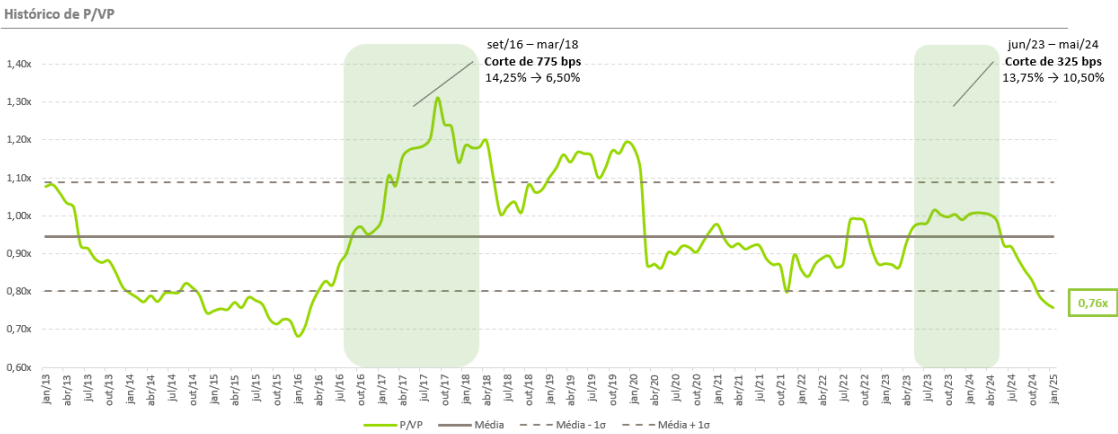
|  IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                        |  ANÁLISE                                                                                                                                                                                                                                                    |  ALOCAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                        |  MONITORAMENTO                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Leitura ativa e constante do mercado primário e secundário</li><li>▪ Estudo de mercado, identificação de tendências e <i>screening</i> dos ativos elegíveis</li><li>▪ Formação de cenário macroeconômico local</li><li>▪ Definição da melhor composição do portfólio</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Avaliação aprofundada dos ativos com base em metodologia proprietária</li><li>▪ Análise fundamentalista dos ativos, com suporte do <i>know-how</i> e histórico imobiliário da RB</li><li>▪ Diversificação e equilíbrio da carteira</li><li>▪ Construção de Dossiê para aprovação em comitê</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Comitê composto por todos os sócios da RB, times de gestão, risco, legal e compliance</li><li>▪ Discussão detalhada das características do ativo, embasada pela inteligência imobiliária da RB</li><li>▪ Foco na relação risco e retorno dos ativos</li><li>▪ Aprovação unânime</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gestão ativa e monitoramento constante de preços, negociações, eventos e garantias dos ativos da carteira</li><li>▪ Comitês mensais para acompanhamento dos investimentos</li><li>▪ Monitoramento do mercado secundário, buscando potenciais desinvestimentos com ganhos</li></ul> |

Perspectivas do Mercado Imobiliário

O mercado de fundos imobiliários atravessa um momento que combina oportunidades de valorização com fundamentos mais favoráveis. Em parte, devido ao historicamente elevado patamar da taxa Selic, diversos fundos estão sendo negociados com descontos relevantes em relação ao valor patrimonial. No entanto, os fundamentos de diversos setores indicam assimetrias que podem ser exploradas por uma gestão ativa. Setores como *shoppings*, escritórios e galpões logísticos, por exemplo, mostram sinais de recuperação e estabilização de indicadores operacionais, com expectativa de crescimento nos rendimentos distribuídos. Esse contexto favorece a construção de um portfólio híbrido e flexível, voltado à geração de renda recorrente com potencial de ganho de capital no médio e longo prazo.

Mercado Secundário dos FII de Shopping Centers

Desconto nos preços dos FII estão maiores que no período da Covid, momento em que os shoppings estavam sem tráfego de pedestres



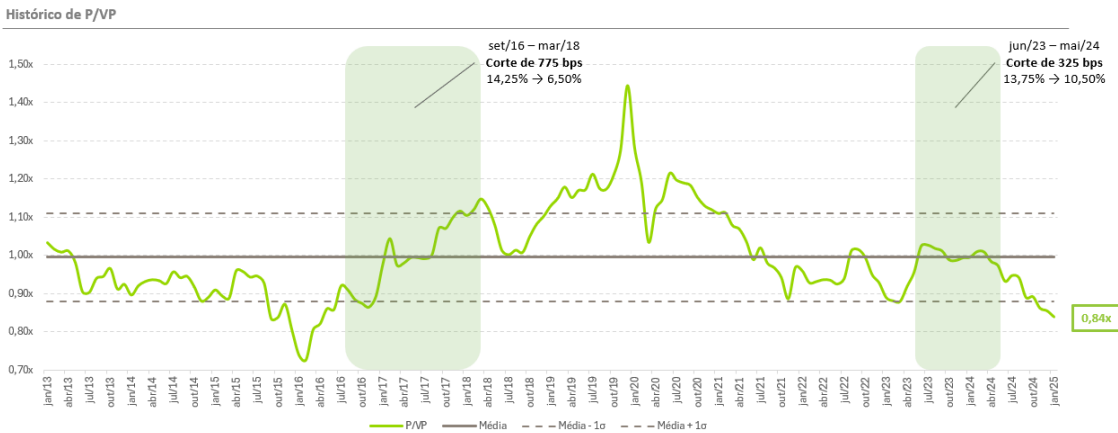
Dados dos FII de Shopping Centers

Os indicadores operacionais estão de volta aos níveis pré-Covid



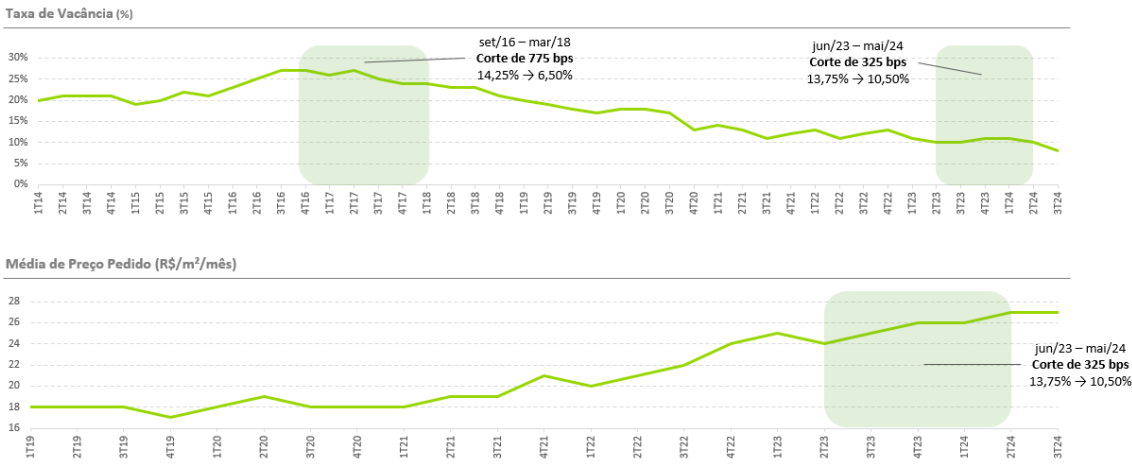
Mercado Secundário dos FII de Galpões Logísticos

Desconto nos preços dos FII estão em níveis muito próximos de períodos bastante desafiadores, como em 2015 e 2016.



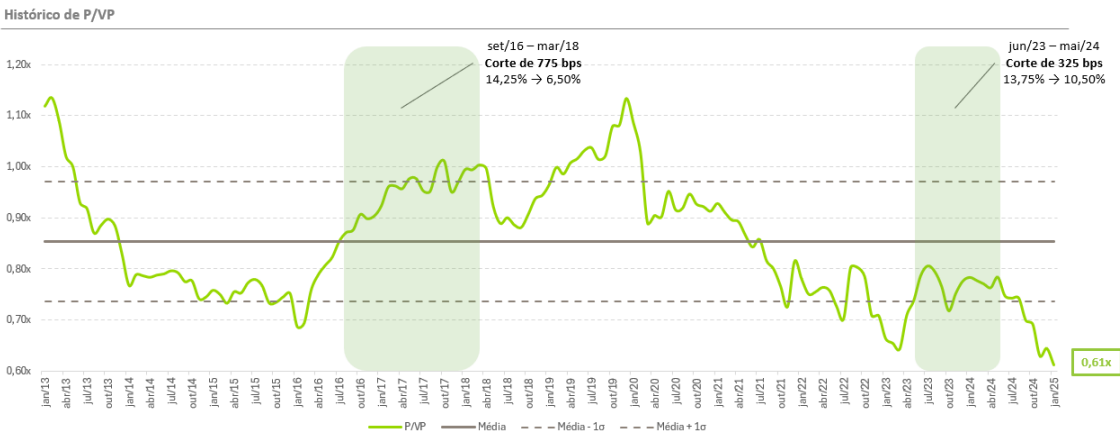
Dados dos FILs de Galpões Logísticos

Segmento apresenta dinâmica favorável, com a absorção superando novos estoques, contribuindo para aumento de aluguel e ocupação.



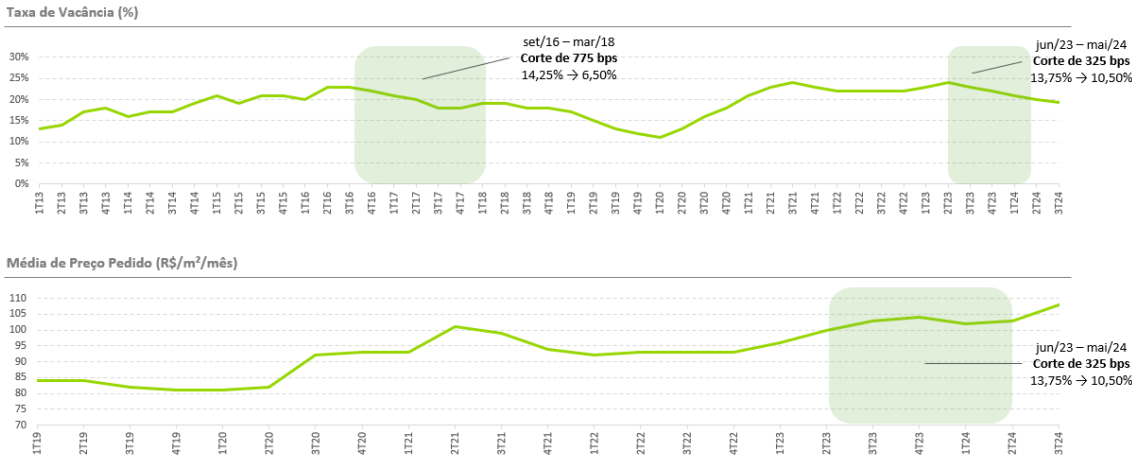
Mercado Secundário dos FILs de Lajes Corporativas

Níveis dos preços dos FILs estão com descontos recordes, superiores ao período da pandemia, momento em que os escritórios estavam fechados.



Dados dos FILs de Lajes Corporativas

Tendência favorável da taxa de vacância e nos reajustes de aluguel, devido a retomada do presencial



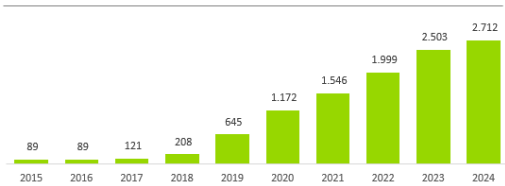
## Momento dos Fundos Imobiliários

Com a expectativa de um fim do ciclo de aperto monetário no Brasil e o retorno dos juros a um patamar mais estável, os ativos reais voltam a ganhar atratividade, especialmente diante de um *dividend yield* médio em torno de 13%, acima da média histórica para muitos setores.

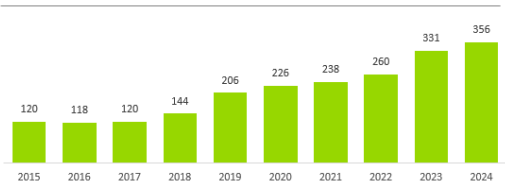
### Indústria de Fundos Imobiliários

Apesar dos desafios enfrentados nos últimos anos, a indústria de FIIs segue em expansão, reforçando a perspectiva de boas oportunidades no futuro.

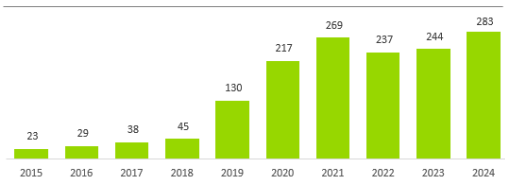
Número de Investidores (milhares)



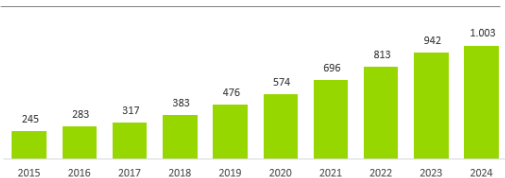
Patrimônio Líquido (R\$ bilhões)



Média de Negociação Diária (R\$ milhões)

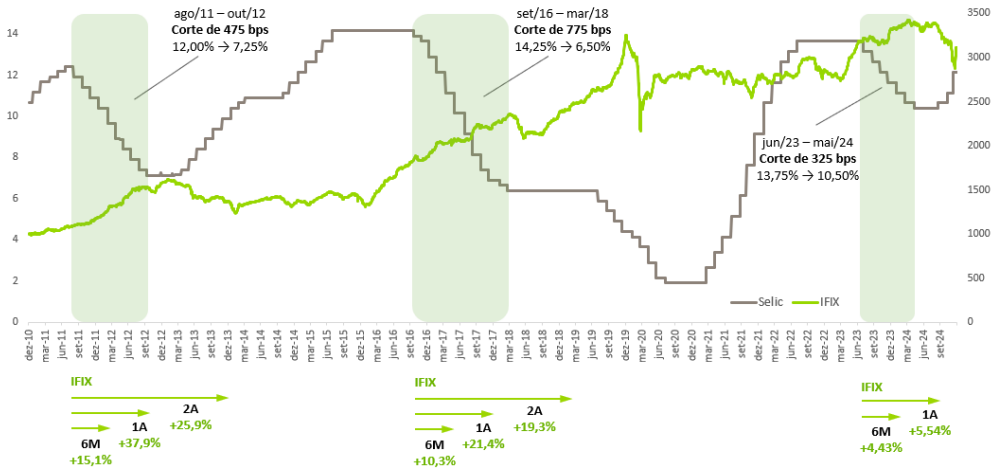


Fundos Imobiliários Registrados



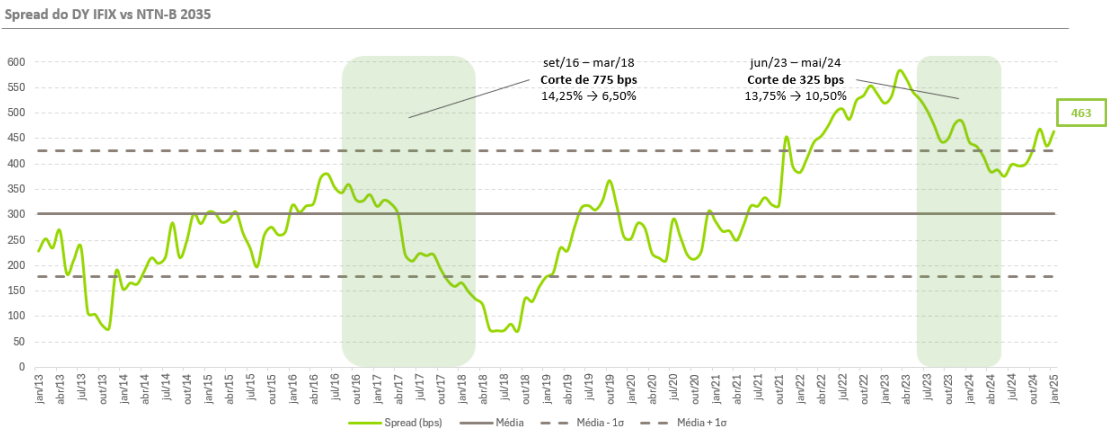
### IFIX vs SELIC

Existe uma forte correlação entre a performance do IFIX e a taxa de juros da SELIC



**Prêmio de risco dos fundos imobiliários estão em níveis recordes**

Esse prêmio encontra-se nos mesmos níveis observados em anos desafiadores, como em 2015/2016 e 2019. O prêmio para carregar tijolo na carteira é atrativo



**Tese de Investimento**

O Estudo envolveu um exercício de estimativa de rentabilidade num horizonte de 48 (quarenta e oito) meses. Foram estimados os rendimentos pagos ao fundo mensalmente por outros fundos imobiliários, além de ganhos de capital ao longo do período oriundos da tese de desconto exacerbado de fundos dos setores de Shopping Center, Logística e Lajes Corporativas. Foram traçadas três diferentes trajetórias de Taxa Selic para os próximos anos, com impacto majoritária no ganho de capital, mas também influenciando o fluxo de pagamento dos fundos imobiliários investidos.

Buscando sintetizar os resultados dos exercícios, foi gerado um resultado resumido para cada ano e cenário de Taxa Selic, dentro do horizonte analisado, conforme tabela. Desta forma, temos um resultado anual para um período de três anos com a taxa de retorno total, anualizada e também comparação frente ao CDI estimado nos respectivos casos.

Em adequação a premissa de desconto de fundos dos setores citados anteriormente, consideramos uma alocação de 80% em outros fundos imobiliários destes segmentos ao longo de todo o período de análise, considerando a elevada liquidez dos ativos alvo. O percentual residual de 20% foi considerado investido em CRIs diretamente, tanto através de mercado primário quanto secundário.

A análise considera que os rendimentos dos ativos serão distribuídos no limite regulatório de 95% semestralmente, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo durante o período de projeção e mantendo um caixa zerado a todo e qualquer instante. Considerando as premissas supracitadas, no quadro abaixo apresentados o resultado do estudo de viabilidade, com as estimativas de rendimentos anuais nominais e suas comparações com o CDI, para um período projetivo de 4 anos.

Tese de Investimento

Sobre o Fundo

- Fundo com foco em **geração de renda**, complementado por **ganho de capital** de acordo com os ciclos imobiliários de cada segmento, através da gestão de uma carteira de FIIs e CRIs resilientes e com retorno ajustado ao risco.
- Capturar o atual **prêmio de risco dos Fundos Imobiliários**, que estão com descontos históricos no mercado secundário. Estes descontos assimétricos estão mais relacionados ao cenário macroeconômico do que de fato com os fundamentos dos tijolos, que seguem com tendências positivas.

Estratégias

- Criação de valor no médio prazo**, através de reciclagem de FIIs visando ganho de capital, aproveitando-se dos ciclos de cada segmento e da taxa de juros.
- Parcela de renda com proteção de capital**, combinando diversificação de crédito via CRIs com excelente perfil de crédito e garantias condizentes.

Expectativa de retorno<sup>1</sup> do Fundo

| Cenário    | Rentabilidade | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Médio |
|------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Otimista   | Retorno Total | 17,0% | 28,6% | 28,0% | 13,4% | 21,7% |
|            | % CDI         | 119%  | 226%  | 273%  | 141%  | 190%  |
| Base       | Retorno Total | 16,1% | 25,2% | 25,4% | 14,4% | 20,3% |
|            | % CDI         | 113%  | 188%  | 219%  | 131%  | 163%  |
| Pessimista | Retorno Total | 13,6% | 14,1% | 15,0% | 14,8% | 14,4% |
|            | % CDI         | 95%   | 93%   | 98%   | 97%   | 96%   |

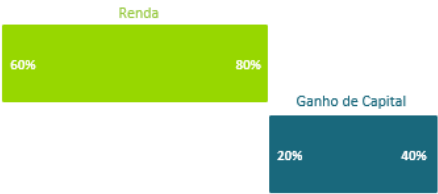
| Cenário    | Premissa | Ano 1 | Ano 2  | Ano 3  | Ano 4  |
|------------|----------|-------|--------|--------|--------|
| Otimista   | SELIC    | 15,0% | 12,0%  | 9,5%   | 9,5%   |
| Base       | SELIC    | 15,0% | 13,0%  | 11,0%  | 11,0%  |
| Pessimista | SELIC    | 15,0% | 15,25% | 15,25% | 15,25% |

Tese de Investimento

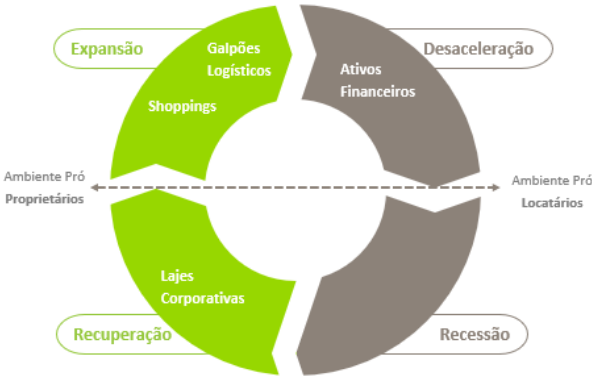
Carteira Teórica

| Classe | Ativos Alvo                                                             | Alocação Alvo | Expectativa Retorno <sup>1</sup>      | Estratégia         |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------|--------------------|
| FII    | Logístico<br>Shoppings<br>Lajes Corporativas<br>Recebíveis Imobiliários | 50% - 100%    | 18% a 22% a.a.                        | Ganho de K + Renda |
| CRI    | Operações com excelente perfil de crédito e garantias condizentes       | 0% - 50%      | CDI+1% a 3% a.a.<br>IPCA+7% a 9% a.a. | Renda              |

Performance attribution esperado



Gestão ativa dos segmentos ao longos dos ciclos para captura de prêmio



Tese de Investimento

Pipeline Indicativo

| Classe | Segmento                | Dividend Yield 12m | P/VP | Estratégia               |
|--------|-------------------------|--------------------|------|--------------------------|
| FII 1  | Logístico               | 9,29%              | 0,96 | Ganho de Capital + Renda |
| FII 2  | Logístico               | 10,01%             | 0,82 | Ganho de Capital + Renda |
| FII 3  | Logístico               | 10,42%             | 0,78 | Ganho de Capital + Renda |
| FII 4  | Logístico               | 14,13%             | 0,65 | Ganho de Capital + Renda |
| FII 5  | Shoppings               | 10,02%             | 0,91 | Ganho de Capital + Renda |
| FII 6  | Shoppings               | 9,54%              | 0,85 | Ganho de Capital + Renda |
| FII 7  | Shoppings               | 10,73%             | 0,78 | Ganho de Capital + Renda |
| FII 8  | Shoppings               | 15,96%             | 0,61 | Ganho de Capital + Renda |
| FII 9  | Lajes Corporativas      | 8,65%              | 0,77 | Ganho de Capital + Renda |
| FII 10 | Lajes Corporativas      | 13,68%             | 0,71 | Ganho de Capital + Renda |
| FII 11 | Lajes Corporativas      | 8,58%              | 0,65 | Ganho de Capital + Renda |
| FII 12 | Lajes Corporativas      | 9,10%              | 0,62 | Ganho de Capital + Renda |
| FII 13 | Lajes Corporativas      | 13,75%             | 0,49 | Ganho de Capital + Renda |
| FII 14 | Recebíveis Imobiliários | 11,65%             | 1,01 | Renda                    |
| FII 15 | Recebíveis Imobiliários | 12,28%             | 1,00 | Renda                    |

| Classe | Segmento           | Taxa        | Duration | Estratégia |
|--------|--------------------|-------------|----------|------------|
| CRI 1  | Shoppings          | CDI + 1,50% | 3,80     | Renda      |
| CRI 2  | Lajes Corporativas | CDI + 1,70% | 4,80     | Renda      |
| CRI 3  | Lajes Corporativas | CDI + 1,25% | 1,73     | Renda      |

# MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FQBZ9-CPXVP-ZLWWN-N2VZP

\*\*\* O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário \*\*\*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Glaucia de Castro Zucatelli Perazzoli (CPF 322.737.448-03)

Selma Lopes Ribeiro (CPF 347.300.858-33)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FQBZ9-CPXVP-ZLWWN-N2VZP>

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



#### ANEXO IV

---

#### DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA  
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representada nos termos do seu estatuto social (“Administrador”) do **RB INVESTIMENTOS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº **60.644.957/0001-00**, o qual realizará a sua 1ª oferta pública de distribuição primária de cotas (“Oferta”), cujo pedido de registro automático será solicitado perante a CVM, vem, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), declara que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

São Paulo, 2 de maio de 2025

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

REINALDO  
GARCIA  
ADAO:0920522  
6700

Digitally signed by  
REINALDO GARCIA  
ADAO:09205226700  
Date: 2025.05.02  
16:02:47 -03'00'

Nome:

Cargo:

SANDRA  
IRENE ZUNIGA  
CAMACHO:08  
695722880

Digitally signed by  
SANDRA IRENE ZUNIGA  
CAMACHO:086957228  
80  
Date: 2025.05.02  
16:02:56 -03'00'

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO V**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº160

**RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 14º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 89.960.090/0001-76, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de coordenador líder (“**Coordenador Líder**”) no âmbito da oferta pública primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do **RB INVESTIMENTOS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 60.644.957/0001-00 (“**Fundo**” e “**Oferta**”, respectivamente), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, e gerido pela **RB INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 14º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ nº 53.205.131/0001-71, por meio da presente, conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), declara e expõe que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o prospecto da Oferta, incluindo as constantes da seção “Viabilidade Econômico-Financeira” do prospecto da Oferta e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o prospecto da Oferta (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

São Paulo, 05 de maio de 2025.

**RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

# MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: P5QKV-9JPUA-98S9V-SF6SV

\*\*\* O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário \*\*\*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Glaucia de Castro Zucatelli Perazzoli (CPF 322.737.448-03)

Selma Lopes Ribeiro (CPF 347.300.858-33)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/P5QKV-9JPUA-98S9V-SF6SV>

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



## **ANEXO VI**

---

### **DECLARAÇÃO DO GESTOR**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DA GESTORA  
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

**RB INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 14º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ nº 53.205.131/0001-71, aqui representada nos termos do seu estatuto social (“Gestora”) na qualidade de gestora do **RB INVESTIMENTOS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 60.644.957/0001-00, o qual realizará a sua 1ª oferta pública de distribuição primária de cotas (“Oferta”), cujo pedido de registro automático será solicitado perante a CVM, vem, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), declara que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

São Paulo, 5 de maio de 2025

**RB INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA**

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

Cargo: \_\_\_\_\_

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

Cargo: \_\_\_\_\_

# MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8K348-JSQHD-DLZY4-562LN

\*\*\* O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário \*\*\*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Glaucia de Castro Zucatelli Perazzoli (CPF 322.737.448-03)

Selma Lopes Ribeiro (CPF 347.300.858-33)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8K348-JSQHD-DLZY4-562LN>

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



## **PROSPECTO PRELIMINAR**

---

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA)  
EMIÇÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

**RB INVESTIMENTOS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

LUZ CAPITAL MARKETS