

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 51.868.778/0001-58
("Fundo")

ADMINISTRADORA



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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04
Avenida Ataulfo de Paiva nº 153, sala 201 (parte) - Rio de Janeiro - RJ
("Administradora")

GESTORA

PARAMIS
CAPITAL

PARAMIS BR INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 12.417.157/0001-04
Rua Lauro Muller, nº 116, sala 3.305 - Rio de Janeiro - RJ
("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRPMISCTF006

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: PMIS11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Híbrido



Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 10.000.000 (dez milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional, integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"). O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$0,46 (quarenta e seis centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pelo Fundo.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$100.000.000,00*
(cem milhões de reais)
("Montante Inicial da Oferta")

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

A Oferta será realizada sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva nº 153, sala 201 (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), correspondente a 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional poderá ocorrer no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$125.000.000 (cento e vinte e cinco milhões), equivalente a 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Cotas.

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 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 pedido de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 21 de agosto de 2023. O registro da Oferta foi concedido em 09 de outubro de 2023, sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/0027.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 02 de outubro de 2023. Os Termos de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) e as Ordens de Investimento (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições da Oferta.

As informações contidas neste Prospecto Definitivo estiveram sob análise da CVM.

A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 11 a 33.

O registro da presente Oferta não implicará, 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.

O Prospecto Preliminar esteve, bem como o Prospecto Definitivo ("Prospectos") está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto), 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 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.

A DATA DESTA PROSPECTO DEFINITIVO É 11 DE OUTUBRO DE 2023.

COORDENADOR LÍDER



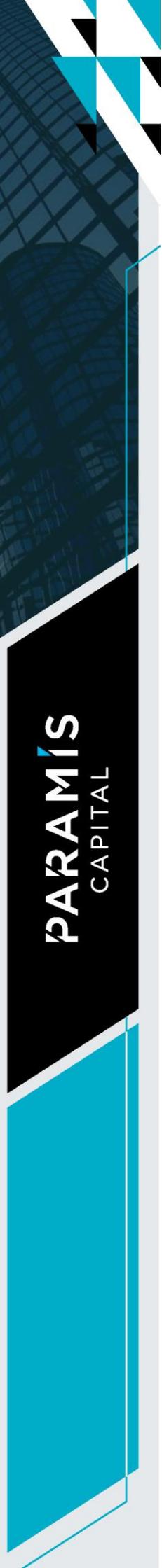
ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

KL
A

PARAMIS
CAPITAL



PARAMÍS
CAPITAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
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	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos 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	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	10
4. FATORES DE RISCO	11
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	13
5. CRONOGRAMA.....	34
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:.....	37
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	39
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.....	41
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	41
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	41
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	41
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	43
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	45
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	45
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	45
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	47
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	49
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	49
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	53
8.4 Regime de distribuição	53
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	53
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	56
8.7 Formador de mercado.....	56
8.8 Contrato de estabilização.....	56
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento.....	56
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	57
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	59

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	61
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	63
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	65
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	67
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	71
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	73
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	75
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	77
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	79
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	79
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	81
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	83
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	83
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	83
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	83
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	83
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	84
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	85

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	97
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO	147
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	203
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO.....	221



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 25 de setembro de 2023, por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FIF*”, (“Regulamento”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora em 25 de setembro de 2023.

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 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 do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

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

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem termo de aceitação da Oferta (“Termo de Aceitação da Oferta”) ou ordem de investimento (“Ordem de Investimento”), conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme definido abaixo) em valor igual ou inferior a R\$ 999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º do Regulamento.

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 na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, 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 (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), 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 as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

Não serão realizados esforços de colocação de 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 admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

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

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da primeira emissão do Fundo, é equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) (“Preço de Emissão”).

O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$0,46 (quarenta e seis centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pelo Fundo.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”). O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), totalizando 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$125.000.000 (cento e vinte e cinco milhões), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a 8.000.000 (oito 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, 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a política de investimentos do Fundo e os critérios de elegibilidade que venham a ser aprovados nos termos do artigo 5 do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, observado o parágrafo abaixo, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Outros Ativos (conforme adiante definidos).

Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora e da necessidade de observância dos critérios de elegibilidade que venham a ser aprovados nos termos do artigo 5 do Regulamento, nos termos dos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, **O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR OS LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR E POR ATIVO FINANCEIRO PREVISTOS NOS ARTIGOS 102 E 103 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 555, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014, CONFORME ALTERADA (“INSTRUÇÃO CVM 555”), OU REGULAMENTAÇÃO VIGENTE QUE VENHA A SER APLICÁVEL.**

PARA ACESSO À ÍNTEGRA DA INSTRUÇÃO CVM 555:

[HTTPS://CONTEUDO.CVM.GOV.BR/LEGISLACAO/INSTRUCOES/INST555.HTML](https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/instrucoes/inst555.html)
(NESTE WEBSITE CLICAR EM “INSTRUÇÃO CVM 555 (TEXTO CONSOLIDADO).”)

Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco “Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora” na página 22 deste Prospecto Definitivo.

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

CRI	Localização	Mercado	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration	Volume (R\$ mm)
1	Diversificado	Secundário	Logístico	IPCA	7,20%	3,90	3,18
2	SP	Secundário	Logístico	IPCA	7,20%	2,59	3,18
3	SP	Secundário	Varejo Alimentício	IPCA	7,30%	5,86	3,18
4	RR	Secundário	Shopping Center	IPCA	7,95%	5,00	3,18
5	MG	Secundário	Logístico	IPCA	7,10%	8,44	3,18
6	BA e PB	Secundário	Varejo Alimentício	IPCA	7,75%	8,29	3,18
7	SP	Secundário	Residencial	IPCA	9,50%	4,00	3,18
8	MG	Secundário	Logístico	IPCA	7,65%	4,54	3,18
9	Diversificado	Secundário	Home Equity	IPCA	9,50%	5,12	3,18
10	SP	Primário	Varejo Alimentício	IPCA	9,00%	3,73	3,18
11	SP, RO, RJ	Secundário	Varejo Alimentício	IPCA	8,00%	7,40	3,18
12	Diversificado	Secundário	Residencial	IPCA	9,00%	1,74	3,18
13	Diversificado	Primário	Residencial	IPCA	10,50%	3,13	3,18
14	AM	Primário	Educação	IPCA	11,50%	3,06	3,18
15	PR, MG, SP, MT	Primário	Geração Distribuída	IPCA	11,00%	6,20	3,18
16	SP	Secundário	Lajes Corporativas	IPCA	8,35%	3,28	3,18
17	SC	Primário	Geração Distribuída	IPCA	9,50%	5,00	3,18
18	SP e RJ	Secundário	Varejo Alimentício	IPCA	7,75%	6,60	3,18
19	SP	Primário	Residencial	IPCA	9,50%	5,00	3,18
20	RJ	Primário	Self-Storage	IPCA	10,00%	4,13	3,18
21	Diversificado	Primário	Home Equity	IPCA	10,00%	5,00	3,18
22	SP	Secundário	Logístico	IPCA	9,45%	4,70	3,18
23	N/A	Primário	Agro	CDI	5,00%	1,33	5,01
24	SP e SC	Primário	Residencial	CDI	4,00%	1,67	5,01
25	SC	Primário	Residencial	CDI	4,00%	3,00	5,01
26	Diversificado	Secundário	Residencial	CDI	4,50%	3,00	5,01
27	Diversificado	Secundário	Residencial	CDI	3,00%	3,43	5,00
28	SP	Primário	Residencial	CDI	6,00%	2,51	5,00

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

NA DATA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

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

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

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO.

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 pelo Fundo.

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 O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil (“**BACEN**”) e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos Ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. **O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.**

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, 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, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

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

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão: (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos-Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, sem prejuízo da Política de Investimentos (conforme adiante definido), se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos riscos imobiliários, risco do incorporador/construtor, risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, risco de aumento dos custos de construção, risco de desvalorização dos imóveis, riscos relacionados à regularidade de área construída, risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”), risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, risco de exposição associados à locação de imóveis, riscos ambientais, risco de vacância, risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário, risco relacionado à aquisição de imóveis, risco de exposição associados à locação e venda de imóveis, risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis, conforme descritos neste Prospecto Definitivo, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos 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. 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 nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontram, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco 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 possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. 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 pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas 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

Liquidez Reduzida dos Investimentos

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Aumento dos Custos de Construção

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desvalorização dos imóveis

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 pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas: (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

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

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta 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 dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimentos (conforme adiante definido) delineada, os investimentos nos Ativos-Alvo e nos outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito e/ou operacionais das contrapartes, incluindo a eventual incapacidade de os respectivos devedores honrarem suas obrigações, podendo, assim, gerar perdas para o Fundo até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

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 relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo título e, conseqüentemente do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

Os bens imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas: (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os ativos objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pela Administradora e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos-Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos-Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos-Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos-Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da presente Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos-Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Outros Ativos, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de mercado das Cotas do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. 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 dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos tributários

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. 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.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes: (i) da criação de novos tributos; (ii) da extinção de benefício fiscal; (iii) da majoração de alíquotas; ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da precificação dos Ativos

A precificação dos Ativos do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento, sendo que dado a iliquidez de alguns Ativos, esses poderão ser marcados por modelos de precificação ou até mesmo na curva de aquisição, o que poderá fazer com que sua valorização não reflita seu exato valor de mercado. Além disso, tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Inexistência de rendimento pré-determinado

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos cotistas pelo Administrador, pelo Gestor, pelo FGC ou por qualquer mecanismo de seguro.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos regulatórios

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis

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, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, como por exemplo, não se limitando aos citados, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da Política de Investimentos (conforme adiante definido), os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no *pipeline* indicativo constante na página 24 deste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *Due Diligence* (conforme adiante definido), perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvos ou Outros Ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância 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: Menor

Riscos institucionais

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A medida provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Em seu parágrafo único, estabelece que: *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos jurídicos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) 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 (conforme adiante definido) 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 (conforme adiante definido) está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) 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 (conforme adiante definido) serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido), este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Investimento nos Outros Ativos

O Fundo poderá investir em Outros Ativos e tais Outros Ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento, conforme o caso, cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos com base no Preço de Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme adiante definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de regularidade dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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 vinculados a investimentos feitos pelo 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; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, 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: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de AVCB

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

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de restrição na negociação

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos (conforme adiante definido), de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos 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 operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”, de política de investimento ampla. A Gestora poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos (conforme adiante definido), o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), 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 (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento, conforme o caso, das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito acima. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até prazo posterior ao encerramento da Oferta

O Investidor que subscrever as Cotas no âmbito da Oferta farão jus a recibos, os quais somente serão convertidos em Cotas do Fundo depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, conforme data definida no formulário de liberação, depois da obtenção de autorização da B3, momento em que passarão a ser livremente negociadas na B3. A partir da divulgação do Anúncio de Encerramento, durante

o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas do Fundo, os detentores de tais recibos de Cotas farão jus a direitos iguais às cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, independentemente da sua conversão em Cota do Fundo.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e o prazo de bloqueio de negociação acima mencionado poderão afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação (conforme adiante definido) os Investidores não integralizem as Cotas conforme seus respectivos Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento, conforme o caso, o Montante Inicial da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em assembleia geral de cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os cotistas poderão receber Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos 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. 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. 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 e de seus rendimentos, causando prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos-Alvo do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio deste será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos

do descrito no Regulamento, os 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a reserva de contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos-Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento; 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 do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, 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, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão 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 os imóvel(is) seja(m) desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóvel(is), tais como o tombamento deste 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como 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 Imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) conseqüências 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 conseqüências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

Tendo em vista que a Instrução CVM 472 será substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”) que passará a vigor em 02 de outubro de 2023, o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	21/08/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	25/09/2023
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	26/09/2023
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	02/10/2023
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	09/10/2023
6	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	11/10/2023
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/10/2023
8	Data de realização do Procedimento de Alocação	31/10/2023
9	Data da Divulgação aos Investidores sobre o Procedimento de Alocação	01/11/2023
10	Data da Liquidação da Oferta (na qual ocorrerá a subscrição e integralização das Cotas)	06/11/2023
11	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	27/04/2024

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

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

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 "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

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

Administradora: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste *website* clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

Gestora: <https://www.paramis.com.br/gestao-de-fundos/> (neste *website* clicar em "Fundo Imobiliário", em seguida buscar por e acessar "Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2023”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por, buscar por “Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “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 “Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em ”Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 1ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada).

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

Caso a Oferta seja e 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 da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, 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 Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Considerando que esta é a Primeira Emissão, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

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

Conforme disposto no artigo 30 do Regulamento, na emissão de novas cotas, o ato que deliberar pela nova emissão de cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que, será assegurado aos cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de cotas no caso de emissão de novas cotas aprovada nos termos do item “(i)” do artigo 29 do Regulamento, na proporção da quantidade de cotas que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do Escriturador das Cotas. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas cotas. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias úteis e demais procedimentos operacionais aplicáveis.

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

Considerando que a presente Primeira Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas, a presente Primeira Emissão não importará em diluição econômica dos cotistas do Fundo.

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

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, 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 no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

O Investidor que subscrever as Cotas no âmbito da Oferta farão jus a recibos, os quais somente serão convertidos em Cotas do Fundo depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, conforme data definida no formulário de liberação, depois da obtenção de autorização da B3, momento em que passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

Adicionalmente, é vedada a subscrição de 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 11 A 33 DESTE PROSPECTO, 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 arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor 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 NOVAS 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 Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, 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.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

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

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

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

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

Como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, que poderá ser enviado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido), ou de seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, que poderá ser enviado por Investidores Institucionais até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das 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 da Ordem de Investimento ou do Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso (“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 Investimento Mínimo.

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 Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, 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 Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das 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 Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores 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”, NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO

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 ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2 deste Prospecto.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Termo(s) de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente,

no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou suas Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo 20%, (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação da Oferta e na própria Ordem de Investimento, conforme o caso, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (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 da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, 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 (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), 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 Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto à 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 ou das Ordem de Investimento, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta ou às Ordem de Investimento, conforme o caso, feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder aloca as Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta e/ou Ordens de Investimento, conforme o caso, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (v) 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 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(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, 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 ou da(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Emissão, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou sua(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou a(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participantes da Oferta; e
- (vii) até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou a(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou da(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste 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.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, 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 objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação da Oferta ou de cada Ordem de Investimento, conforme o caso, e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Cotas (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”).

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Termo de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas por eles indicada no respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso. O Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso.

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

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Termo de Aceitação da Oferta ou de uma Ordem de Investimento, conforme o caso, os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

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

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas Ordens de Investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, dentre outras previstas no Termo de Aceitação da Oferta e na Ordem de Investimento, conforme o caso, os procedimentos e normas de liquidação da B3;

- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), 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;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem de Investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar sua Ordem de Investimento ou Termo de Aceitação da Oferta, 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 e/ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a Ordem de Investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”).

Disposições Comuns 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 não será negociável e, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável.

A partir da divulgação do Anúncio de Encerramento, durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas do Fundo, os detentores de tais recibos de Cotas farão jus a direitos iguais às cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, independentemente da sua conversão em Cota do Fundo.

O Investidor que subscrever as Cotas no âmbito da Oferta farão jus a recibos, os quais somente serão convertidos em Cotas do Fundo depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, conforme data definida no formulário de liberação, depois da obtenção de autorização da B3, momento em que passarão a ser livremente negociadas na B3.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado e/ou a Ordem de Investimento, conforme o caso, são completos e suficientes para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

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 por meio do ato particular celebrado em 18 de agosto de 2023, constante no Anexo I a este Prospecto.

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

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, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

O Coordenador Líder convidou, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais da Oferta ao processo de distribuição das Cotas, os Participantes Especiais da Oferta, deveriam aderir expressamente à carta convite disponibilizada no website da B3 e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição (“Carta Convite”).

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

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo 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 parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de 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 data 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, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta 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 para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contou com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição foi fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta tem como público-alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta esteve a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”), nos Meios de Divulgação, podendo ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente teve início com (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste 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), nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, foram tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item “(vi)” abaixo, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto Definitivo (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definida), inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);
- (vii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (viii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar Ordem de Investimento para o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive;
- (ix) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, ao Coordenador Líder, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Termo de Aceitação da Oferta e a Ordem de Investimento, conforme o caso, deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (x) as Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento, conforme o caso;

- (xi) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará: (a) os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xiii) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato;
- (xiv) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xv) 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.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação e as Ordens de Investimento, conforme o caso, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; (iv) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% ou maior, nos termos previstos neste Prospecto) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar e observar os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), 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 (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo.

Liquidação

A liquidação financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do 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 Emissão.

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 Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização 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 depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

8.7 Formador de mercado

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

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

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

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

8.8 Contrato de estabilização

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O investimento mínimo por investidor é de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto, respeitado o Montante Inicial 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) das cotas do 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, 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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo 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 Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser 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 REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Gestora e/ou outras sociedades de seu grupo econômico mantém relacionamento comercial com o Coordenador Líder e/ou com as sociedades do seu grupo econômico.

Adicionalmente, além de receber a Comissão de Coordenação (conforme abaixo definida), pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente: (i) determinada parcela da Taxa de Administração devida pelo Fundo à Gestora; e (ii) determinada parcela da Taxa de Performance devida à Gestora, na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tal remuneração não acarretará custos adicionais aos Investidores.

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

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

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. **Para mais informações veja a seção “FATORES DE RISCO”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses entre Coordenador Líder e Gestora”, na página 23 deste Prospecto.**

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e o Custodiante e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

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

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

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

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 do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do artigo 34 da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.



A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 e dispensa aprovação prévia, tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 23 deste Prospecto.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, 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 81 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), 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 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“Código Civil” e “Condições Suspensivas”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação (exclusive), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, inclusive em decorrência da diligência prévia a ser realizada (“Due Diligence”):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços, incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e a realização da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e aos assessores legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição;
- (v) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela bolsa;
- (vi) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (vii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes dos Prospectos e/ou do estudo de viabilidade e: (i) do Instrumento de Constituição que aprovou a constituição do Fundo, a realização da Emissão e da Oferta, bem como seu Regulamento; (ii) do Contrato de Distribuição; (iii) dos documentos exigidos pela Resolução CVM 160 e em conformidade com a regulamentação em vigor, incluindo, sem limitação os Prospectos, a Lâmina, o formulário de registro eletrônico da Oferta e demais documentos da Oferta (conforme definição constante do artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM 160); e (iv) dos demais documentos exigidos, nos termos da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, incluindo fatos relevantes, se aplicável e do Código ANBIMA (em conjunto, “Documentos da Operação”) que não foram passíveis de verificação no procedimento de *Back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Instrumento de Constituição, o Contrato de Distribuição, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos;
- (x) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, os Prospectos e o estudo de viabilidade, sendo que os Ofertantes serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xi) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *Due Diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica feita pelos assessores legais, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do procedimento de *Back-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal ("*Legal Opinion*") dos assessores legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos Documentos da Operação; (b) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta e dos Documentos da Operação; (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, na Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, no Código ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; (d) a consistência entre as informações fornecidas nos documentos da Emissão e as analisadas durante o procedimento de *Due Diligence*; e (e) ausência de indícios de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, sendo certo que as *Legal Opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xv) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xvi) obtenção pela Gestora, suas afiliadas, pelo Fundo, pela Administradora e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (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, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES e outros, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente dos Ofertantes;
- (xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária dos Ofertantes (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada dos Ofertantes (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum dos Ofertantes, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o "*Grupo Econômico*"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto dos Ofertantes, conforme o caso;

- (xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
- (xx) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelos Ofertantes e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxi) não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Gestora ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Gestora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de: (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiii) cumprimento pelos Ofertantes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxiv) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxv) recolhimento, pelo Fundo, de todos os tributos, as taxas e os emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;
- (xxvi) 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 e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) pelos Ofertantes, por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelos Ofertantes ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxviii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelos Ofertantes ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xxix) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelos Ofertantes junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

- (xxx) rigoroso cumprimento pelos Ofertantes e por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. Os Ofertantes obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxii) inexistência de violação, pelos Ofertantes da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxiii) autorização, pelos Ofertantes para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxiiii) acordo entre 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;
- (xxxv) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis do Código ANBIMA; e
- (xxxvi) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta.

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 o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta e o pagamento, conforme o caso, da Remuneração de Descontinuidade.

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.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos próprios, em até 1 (um) Dia Útil 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 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, com base no Preço de Emissão, incluídas as eventuais Cotas do Lote Adicional, caso emitidas (“Comissão de Coordenação”); e
- (ii) Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, com base no Preço de Emissão, incluídas as eventuais Cotas do Lote Adicional, caso emitidas (“Comissão de Distribuição”).

Adicionalmente, o Coordenador Líder fará jus, até a efetiva liquidação do Fundo, a: (i) um percentual da Taxa de Administração devida pelo Fundo à Administradora, sendo certo que o percentual aplicável será descontado da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente à Gestora pelo Fundo (“Comissão da Taxa de Administração”); e (ii) um percentual da Taxa de Performance devida pelo Fundo ao Gestor (“Comissão da Taxa de Performance”) e, em conjunto com a Comissão da Taxa de Administração, “Remuneração do Coordenador Líder”, na mesma periodicidade prevista no Regulamento para pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, sendo certo que tal Remuneração do Coordenador Líder não acarretará custos adicionais aos Investidores.

A Remuneração do Coordenador Líder será descontada da Taxa de Administração e da Taxa de Performance bruta devida pelos Cotistas, conforme aplicável, e conforme prevista no Regulamento e será paga diretamente pelo Fundo ao Coordenador Líder, de forma simultânea ao pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Performance à Gestora.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

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 eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$ ²	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.500.000,00	0,15	1,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	160.210,29	0,02	0,16%
Comissão de Distribuição	2.250.000,00	0,23	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	240.315,44	0,02	0,24%
Assessores Legais	185.000,00	0,02	0,19%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	15.107,32	0,00	0,02%
CVM - Taxa de Registro	37.500,00	0,00	0,04%
B3 - Taxa de Análise para Listagem de Emissores	12.354,38	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Cotas	14.734,30	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Fixa)	44.202,96	0,00	0,04%
B3 - Taxa de Distribuição de Cotas (Variável)	35.000,00	0,00	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro do Fundo	17.451,00	0,00	0,02%
Custos de Marketing e Outros Custos	50.000,00	0,01	0,05%
TOTAL	4.561.875,69	0,46	4,56%

¹ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo.

² Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no “Capítulo I - Do Fundo”; “Capítulo II - Do Público Alvo”, “Capítulo III - Objetivo e Política de Investimento do Fundo”, “Capítulo V - Da Administração do Fundo”, “Capítulo I - Do Fundo”, “Capítulo VI - Da Gestão do Fundo”, “Capítulo IX - Da Remuneração da Administradora”, “Capítulo XI - Do Patrimônio Líquido e do Provisionamento”, “Capítulo X - Das Cotas do Fundo e da sua Negociação”, “Capítulo XIV - Da Emissão de Novas Cotas do Fundo”, “Capítulo XV - Da Amortização de Cotas e Liquidação do Fundo”, “Capítulo XVI - Da Distribuição de Resultados”, “Capítulo XVII - Da Divulgação de Informações”, “Capítulo XVIII - Da Assembleia Geral dos Cotistas”, “Capítulo XIX - Dos Representantes de Cotistas” e “Capítulo XX - Das Demonstrações Financeiras e Informações Contábeis do Fundo”.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento no artigo 7 do “Capítulo V - Da Administração do Fundo”.

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 “Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário”. 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 I deste Prospecto.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

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

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, consta do Anexo IV deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administradora

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon,
CEP 22440-032 - Rio de Janeiro, RJ

E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; juridicofundos@xpi.com.br
Telefone: (11) 3027-2237

Gestora

PARAMIS BR INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Lauro Muller, nº 116, sala 3.305,
CEP 22290-160 - Rio de Janeiro, RJ

Telefone: (11) 3799-8271/ (21) 3433-7611
E-mail: aaires@klalaw.com.br/juridico@paramis.com.br

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

Coordenador Líder

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon,
CEP 22440-032 - Rio de Janeiro, RJ

Telefone: (11) 3027-2237

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar,
CEP 05426-100, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3089-6500

Assessor Jurídico da Gestora

KOURY LOPES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355 - 18º andar - Pinheiros,
CEP 01452-919, São Paulo - SP

Telefone: (11) 99575-6533

Escriturador e Custodiante

Instituição devidamente habilitada e contratada pela Administradora para realizar a custódia dos Ativos do Fundo.

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

Auditor Independente

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.

Rua Verbo Divino 1400, Conj. Terreo ao 801-Parte - Chácara Santo Antônio
CEP 04719-911, São Paulo - SP

Telefone (11) 3940-1500

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

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO 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 18 de agosto de 2023 sob o nº 0323099.

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 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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

A Administradora 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 Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

As informações ou documentos referidos neste item podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Para fins do disposto no Regulamento e mediante a devida autorização do Cotistas para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Público-alvo do Fundo

A primeira emissão do Fundo é destinada ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas e a valorização de suas Cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de: (a) ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável (“Ações Imobiliárias”); (b) debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Debêntures Imobiliárias”); (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável (“Participações em SPE Imobiliária”); (d) cotas de fundos de investimento em participação constituído sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável (“FIP Imobiliário”); (e) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável (“FIA Imobiliário”); (f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM 84 (“CEPAC”); (g) cotas de fundo de investimento imobiliário (“FII”); (h) certificados de Recebíveis Imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“CRI”); (i) cotas de Fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 356 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável (“FIDC Imobiliário”); (j) letra hipotecária (“LH”); (k) letra de crédito imobiliário (“LCI”); (l) letra de crédito garantidas (“LIG”); e (m) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável (“Outros Títulos Imobiliários”, e quando referidos em conjuntos, os “Ativos-Alvo”) e/ou em Imóveis (conforme abaixo definido), e, de forma remanescente, em Outros Ativos (conforme abaixo definido) e a Gestora se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor, nos termos abaixo previstos.

O Fundo deverá ter, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, devendo ainda serem observados os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativos-Alvo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo:

Categoria de Ativos-Alvo	Limite de concentração individual por categoria de Ativos-Alvo (% do patrimônio líquido do Fundo)
Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário	30% (trinta por cento)
Debêntures Imobiliárias	30% (trinta por cento)
Participações em SPE Imobiliária ¹	30% (trinta por cento)
Cotas de FIP Imobiliário ¹	25% (vinte e cinco por cento)
CEPAC	10% (dez por cento)
Cotas de FII	100% (em por cento)
CRI	100% (cem por cento)
Cotas de FIDC Imobiliário	30% (trinta por cento)
Outros Títulos Imobiliários	25% (vinte e cinco por cento)
Imóveis	10% (dez por cento)
LH, LCI e LIG ¹	30% (trinta por cento)

¹ Quando em conjunto, a alocação em tais classes de Ativos-Alvo se restringe a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Na verificação de enquadramento da carteira do Fundo aos limites por emissor e por modalidade de ativos financeiros descritos abaixo, a Administradora observará o disposto nos parágrafos do Artigo 102 da Instrução CVM 555, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

De acordo com a Política de Investimentos, o Fundo poderá deter imóveis localizados em qualquer região dentro do território nacional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis: (i) até o limite de concentração previsto na tabela acima; ou (ii) independentemente do limite de concentração previsto na tabela acima, em decorrência da execução ou substituição de garantias, renegociação de dívidas, e outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos Ativos-Alvo detidos pelo Fundo (“Imóveis”). Os Imóveis deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo Fundo, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição de referido Imóvel pelo Fundo. A avaliação dos Imóveis será preparada de acordo com a regulamentação aplicável e deverá ser atualizada em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos Ativos-Alvo estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do Fundo. Nestas hipóteses, a Administradora e a Gestora, conforme previsto no Artigo 105 da Instrução CVM 555, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste artigo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas.

Não obstante o previsto acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do Fundo no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos Cotistas, a Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à CVM do reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis quando da realização de cada distribuição de Cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento de cada distribuição de Cotas, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia Geral, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma prevista no Capítulo XV do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto, acima, o Fundo deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor e modalidades de ativos financeiros previstos na Instrução CVM 555, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de ativos financeiros referidos no Artigo 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

O Fundo poderá realizar operações de aluguel de Cotas de FII, observada a legislação vigente, desde que limitadas a 15% (quinze por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo destinado ao investimento em Cotas de FII.

Na aquisição dos Ativos-Alvo pelo Fundo, a Gestora embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

A parcela do Patrimônio Líquido da Fundo que não estiver investida nos Ativos-Alvo e/ou nos Imóveis será utilizada na aquisição de Outros Ativos, quais sejam:

- I. cotas de fundos de investimento em renda fixa, regulados pela Instrução CVM 555, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- II. títulos de emissão do BACEN;
- III. derivativos, desde que para fins de proteção patrimonial, e que não gerem exposição superior a uma vez o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- IV. certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de instituições financeiras de primeira linha;
- V. operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “II” e “IV” acima; e/ou
- VI. outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da Instrução CVM 472, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pela Gestora e pela Administradora, da política de investimento prevista no Regulamento e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer a perda do capital investido pelos Cotistas, ou mesmo perdas superiores ao capital investido, situação em que (i) o Patrimônio Líquido do Fundo passará a ser negativo e (ii) os Cotistas responderão por eventual Patrimônio Líquido negativo do Fundo, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

O objetivo do Fundo não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pela Gestora e/ou pela Administradora, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pela Gestora no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, pelo Coordenador Líder ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

O Fundo pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, e gestão uma Taxa de Administração equivalente a até 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$17.000,00 (dezesete mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Será devido à Administradora, com recursos oriundos da Taxa de Administração, uma remuneração devida a título de taxa de administração inicial em valor correspondente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira Taxa de Administração, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida à Administradora, por ser um valor de pagamento único.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Administradora pelos serviços de administração fiduciária e custódia e, à Gestora, pelos serviços de gestão.

Pelos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Fundo pagará ao Escriturador, com recursos oriundos da Taxa de Administração, um valor mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

A Taxa de Administração será provisionada diariamente com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além de parcela referente à Taxa de Administração, a Gestora fará jus a uma Taxa de Performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo à Gestora ou para terceiros, conforme orientação da Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [(\text{Va}) - (\text{Índice de Correção} \times \text{Vb})]$$

Onde:

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

Va: Rendimento efetivamente distribuído aos Cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anterior(es), corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

M

$$\text{Va} = \sum \text{rendimento mês} \times \text{Índice Correção (M)}$$

N

M: Mês de referência;

N: Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos);

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X), sendo o “X”:

X = a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética);

a.1. Caso a Média IMAB5 seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano;

b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano;

c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5.

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA, em seu website. A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período 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.

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.

Vb: Somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do Fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados *pro rata temporis* no período de apuração.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, 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.

Entende-se por “valor da cota do Fundo” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia.

Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à primeira emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; 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. Observado que, para a primeira emissão de Cotas, a Taxa de Performance será devida somente a partir do encerramento da Oferta.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

O Fundo não possui taxa de ingresso, nem taxa de saída.

Perfil da Administradora

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações.

A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

Fonte: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/>

Perfil da Gestora

O **Grupo Paramis Capital** foi fundado em 2008 no Rio de Janeiro por executivos do mercado financeiro e de capitais. A empresa possui como foco a estruturação de operações financeiras de *equity* e dívida para diversos setores, com maior foco no **setor imobiliário e agro**. Sua equipe é formada por profissionais com experiência no mercado de capitais e imobiliário.

Durante seus **15 anos de atuação**, o Grupo já originou e estruturou mais de **R\$ 3,9 bilhões** em operações de mercado de capitais que foram investidas principalmente por **diversos players locais como family offices, asset managements, bancos e outros investidores institucionais**.

Fonte: Fonte Gestora

Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“**IR**” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) *Cotistas residentes no exterior.*

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

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

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

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

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

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

C) Outras considerações

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

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

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

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



PARAMIS

CAPITAL

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

ANEXO II VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO IV INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PARAMIS

CAPITAL

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201 (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”), resolve:

- (a) constituir um fundo de investimento imobiliário, classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, segmento “Títulos e Valores Mobiliários”, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
- (b) determinar que o fundo incentivado de investimento imobiliário será denominado “*Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” (“Fundo”);
- (c) assumir as funções de administração do Fundo;
- (d) determinar que a gestão da carteira do Fundo será realizada pela **PARAMIS BR INVESTIMENTOS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, 116, sala 3305, CEP 22290-160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.417.157/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 12.720, de 11 de dezembro de 2012 (“Gestora”);
- (e) designar o Sr. **Lizandro Sommer Arnoni**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade RG nº 238551404 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 279.902.288-07, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, na qualidade de diretor do Administrador 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;
- (f) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento (“Regulamento”);

- (g) aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, para intermediar a distribuição das cotas de primeira emissão do Fundo na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação;
- (h) aprovar a contratação da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, pelos serviços de escrituração das cotas emitidas pelo Fundo e custódia de ativos financeiros;
- (i) aprovar a contratação da **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0001-20, da pelo serviço de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (j) aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo (“Primeira Emissão”) e a oferta pública de cotas do Fundo para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), da Instrução CVM nº 472, e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), nos seguintes termos:
- (i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo;
- (ii) **Público-Alvo da Oferta:** O público-alvo da Oferta será o público investidor em geral, nos termos da Resolução CVM nº 160, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo (“Investidores”).
- (iii) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo);
- (iv) **Quantidade de Cotas:** inicialmente, 10.000.000,00 (dez milhões) de Cotas, sem considerar o Lote Adicional, podendo referido montante ser aumentado em

virtude do Lote Adicional, ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

- (v) **Preço de Emissão:** o preço de cada Cota do Fundo, objeto da primeira Emissão, é equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) (“Preço de Emissão”);
- (vi) **Cotas do Lote Adicional:** o Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), correspondente a 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação, sem a necessidade de modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta (“Cotas do Lote Adicional”). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (vii) **Lote Suplementar:** 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.
- (viii) **Investimento Mínimo por Investidor:** O investimento mínimo por Investidor é de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”)
- (ix) **Distribuição Parcial da Oferta e Montante Mínimo da Oferta:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 8.000.000 (oito milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será

cancelada. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, os Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da apresentação de suas ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme o caso, condicionar a sua adesão à Oferta a que seja distribuída: (1) a totalidade das Cotas ofertadas no âmbito da Oferta, ou (2) montante financeiro igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item (2) anterior, o desejo de adquirir: (i) a totalidade das Cotas indicadas nas suas ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme o caso; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme o caso, atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido), as ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme o caso, em que tenha sido indicada a opção do item (1) acima serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder. Caso os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Caso a quantidade de Cotas equivalente ao Montante Mínimo da Oferta não seja subscrita e integralizada até o fim do Prazo de Colocação, a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder. Em caso de cancelamento da Oferta, a devolução dos recursos aos Investidores será realizada em data a ser informada após o envio da comunicação de encerramento da Oferta à CVM. A devolução dos recursos aos Investidores prevista nesta Cláusula será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

- (x) **Taxa de ingresso e saída:** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão.

- (xi) **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, observados os termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 161, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (xii) **Destinação dos Recursos:** observada a política de investimentos do Fundo descrita no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos (conforme definido no Regulamento) que estejam compreendidos na Política de Investimentos (conforme definido no Regulamento) do Fundo;
- (xiii) **Número de Séries:** série única;
- (xiv) **Forma de Distribuição:** pública, em rito de registro ordinário de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sendo que a Oferta será registrada na CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160;
- (xv) **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** as Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) negociadas no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”);
- (xvi) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas:** as Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

- (xvii) **Tipo de Distribuição:** primária;
- (xviii) **Prazo de Colocação:** as Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início;
- (xxi) **Coordenador Líder:** a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada (“Coordenador Líder”); e
- (xxii) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 18 de agosto de 2023.

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

DocuSigned by:
Leonardo Sperle Ferreira Lage
Assinado por: LEONARDO SPERLE FERREIRA LAGE:10090775708
CPF: 10090775708
Data/Hora da Assinatura: 18/08/2023 | 14:45:24 BRT

920544FE814D85671A047ADB868QDE
Nome:Leonardo Sperle Ferreira Lage
Cargo:

DocuSigned by:
LIZANDRO ARNONI
Assinado por: LIZANDRO SOMMER ARNONI:27990228807
CPF: 27990228807
Data/Hora da Assinatura: 18/08/2023 | 15:46:06 BRT

7F377351943CF89971749890700DC
Nome:LIZANDRO ARNONI
Cargo:

REGULAMENTO DO PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**DEFINIÇÕES**

"AÇÕES IMOBILIÁRIAS":	Ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
"ADMINISTRADORA":	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 10.460, de 26 de junho de 2009.
"AGENTE DE CONTROLADORIA":	Instituição contratada pela ADMINISTRADORA para realizar os serviços de controladoria dos títulos e valores mobiliários.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"ASSEMBLEIA GERAL":	Assembleia Geral dos COTISTAS conforme Capítulo XVIII deste REGULAMENTO .
"ATIVOS-ALVO":	Significam os seguintes ativos: (a) Ações Imobiliárias; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) LH; (k) LCI; (l) LIG; e (m) Outros Títulos Imobiliários.
"ATIVOS":	Em conjunto os ATIVOS-ALVO e os OUTROS ATIVOS .
"BACEN":	Banco Central do Brasil.
"B3":	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
"CEPAC":	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM 84.
"CNPJ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"CAPITAL AUTORIZADO":	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pela ADMINISTRADORA , conforme recomendação da GESTORA , sem a necessidade de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL de

	COTISTAS , nos termos do presente Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo global de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
"COTAS":	Frações ideais do PATRIMÔNIO LÍQUIDO que serão nominativas e escriturais.
"COTISTA" ou "COTISTAS":	Titular da COTA ou os titulares das COTAS do Fundo, quando referidos em conjunto.
"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
"CÓDIGO ANBIMA":	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
"CONTRATO DE GESTÃO":	Contrato de gestão celebrado entre o FUNDO , representado pela ADMINISTRADORA , e a GESTORA .
"CUSTODIANTE":	Instituição devidamente habilitada e contratada pela ADMINISTRADORA para realizar a custódia dos ATIVOS do FUNDO .
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"DDA":	Sistema de Distribuição de Ativos.
"DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS":	Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.
"DIA ÚTIL":	Qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste REGULAMENTO não sejam DIA ÚTIL , conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o DIA ÚTIL imediatamente seguinte.
"DISTRIBUIDOR":	A própria ADMINISTRADORA ou instituição contratada pela ADMINISTRADORA para realizar a distribuição das COTAS do FUNDO .
"ENCARGOS":	Despesas que constituem encargos do FUNDO , nos termos do Capítulo XXI deste REGULAMENTO .

"ESCRITURADOR":	Instituição devidamente habilitada contratada pela ADMINISTRADORA para realizar a escrituração das COTAS .
"FATORES DE RISCO":	Fatores de risco relacionados ao FUNDO nos termos do Capítulo X deste REGULAMENTO .
"FIA IMOBILIÁRIO":	Fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472.
"FIDC IMOBILIÁRIO":	Fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 356 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
"FII":	Fundos de investimento imobiliário.
"FIP IMOBILIÁRIO":	Fundos de investimento em participação constituído sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472
"FUNDO":	Este PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .
"GESTORA":	PARAMIS BR INVESTIMENTOS LTDA , sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado RJ, Rua Lauro Muller, nº116, sala 3305, CEP 22290-160, inscrita no CNPJ sob o nº 12.417.157/0001-04, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.720, de 11 de dezembro de 2012.
"GRUPO PARAMIS":	Significam as sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da GESTORA , sendo que "controle" tem o significado estabelecido no Artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"IMÓVEIS"	Tem a definição prevista no Parágrafo Segundo do artigo 5º deste REGULAMENTO .
"INSTRUÇÃO CVM 356":	Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 356 será substituída pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 356 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.

<p>“INSTRUÇÃO CVM 472”:</p>	<p>Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 472 será substituída pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.</p>
<p>“INSTRUÇÃO CVM 555”:</p>	<p>Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 555 será substituída pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 555 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.</p>
<p>“JUSTA CAUSA”:</p>	<p>(a) conforme determinado por sentença arbitral, sentença judicial ou administrativa, contra a qual o efeito suspensivo não tenha sido obtido ou medida com efeito similar, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude, negligência, imprudência, imperícia, dolo ou violação grave no desempenho das suas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste REGULAMENTO e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação da GESTORA em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento da GESTORA de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (b) requerimento de falência pela própria GESTORA; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da GESTORA.</p>
<p>“LCI”:</p>	<p>Letra de Crédito Imobiliário.</p>
<p>“LEI 8.668/93”:</p>	<p>Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.</p>
<p>“LEI 9.613/98”:</p>	<p>Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.</p>
<p>“LH”:</p>	<p>Letra Hipotecária.</p>
<p>“LIG”:</p>	<p>Letras de Crédito Garantidas.</p>
<p>“Liquidante”</p>	<p>Conforme definido no Artigo 15, Parágrafo 3º.</p>
<p>“MONTANTE MÍNIMO”:</p>	<p>Valor mínimo de subscrição de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), para que o FUNDO entre em funcionamento, sendo certo</p>

	que a ADMINISTRADORA , conforme recomendação da GESTORA , poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o MONTANTE MÍNIMO for atingido.
"ORIGINAÇÃO PRÓPRIA"	Conforme definido no Artigo 5º, Parágrafo 19.
"OUTROS ATIVOS":	Ativos adquiridos pelo FUNDO que não sejam aqueles elencados nos ATIVOS-ALVO e nos IMÓVEIS , conforme definição apresentada no Parágrafo Décimo do artigo 5º deste REGULAMENTO .
"OUTROS TÍTULOS IMOBILIÁRIOS":	Bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
"PARTICIPAÇÕES EM SPE IMOBILIÁRIA":	Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
"PATRIMÔNIO LÍQUIDO":	O patrimônio líquido do FUNDO , calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ATIVOS da carteira de investimentos do FUNDO , subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do FUNDO inclusive das provisões referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO do FUNDO .
"PESSOAS LIGADAS":	Significa: I - a sociedade controladora ou sob controle da ADMINISTRADORA , da GESTORA ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA , da GESTORA , ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA , da GESTORA ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

"PIC"	A média de preços fornecidos por um conjunto de participantes com atuação referencial no seu ramo de atuação.
"POLÍTICA DE INVESTIMENTO" :	A política de investimento do FUNDO , conforme o Capítulo IV, qual seja, a aquisição dos ATIVOS-ALVO e/ou IMÓVEIS , sendo certo que o FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em OUTROS ATIVOS .
"PRIMEIRA EMISSÃO" :	Primeira emissão de cotas do FUNDO .
"REGULAMENTO" :	Este REGULAMENTO do FUNDO .
"REPRESENTANTE DE COTISTAS" :	O representante de COTISTAS eleito nos termos do artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472 .
"RESOLUÇÃO CVM 84" :	Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.
"RESOLUÇÃO CVM 160" :	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"RESOLUÇÃO CVM 175" :	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"TAXA DE ADMINISTRAÇÃO" :	Remuneração da ADMINISTRADORA e da GESTORA conforme disposto no Artigo 17 deste REGULAMENTO .
"TAXA DE PERFORMANCE" :	A remuneração devida pelo FUNDO e paga à GESTORA a título de taxa de performance, conforme disposto no Artigo 18 deste REGULAMENTO .

CAPÍTULO I DO FUNDO

Artigo 1º. O **PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário e, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente **REGULAMENTO**, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins do **CÓDIGO ANBIMA**, o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

CAPÍTULO II DO PÚBLICO ALVO

Artigo 2º. A **PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO** é destinada ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO IV OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 4º. O objetivo do **FUNDO** é proporcionar rentabilidade aos seus **COTISTAS** e a valorização de suas **COTAS**, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de **ATIVOS-ALVO** e/ou em **IMÓVEIS**, e, de forma remanescente, em **OUTROS ATIVOS** e a **GESTORA** se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor, nos termos dos parágrafos quinto e sétimo abaixo, abaixo.

Artigo 5º. O **FUNDO** deverá ter, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido investido em **ATIVOS-ALVO**, devendo ainda serem observados os seguintes limites de concentração de cada categoria de **ATIVOS-ALVO** em relação ao patrimônio líquido do **FUNDO**, conforme a tabela abaixo:

Categoria de ATIVOS-ALVO	Limite de concentração individual por categoria de ATIVOS-ALVO (% do patrimônio líquido do FUNDO)
Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário	30% (trinta por cento)
Debêntures Imobiliárias	30% (trinta por cento)
Participações em SPE Imobiliária ¹	30% (trinta por cento)
Cotas de FIP Imobiliário ¹	25% (vinte e cinco por cento)
CEPAC	10% (dez por cento)
Cotas de FII	100% (em por cento)
CRI	100% (cem por cento)
Cotas de FIDC Imobiliário	30% (trinta por cento)
Outros Títulos Imobiliários	25% (vinte e cinco por cento)

Imóveis	10% (dez por cento)
LH, LCI e LIG ¹	30% (trinta por cento)

¹Quando em conjunto, a alocação em tais classes de Ativos-Alvo se restringe a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Na verificação de enquadramento da carteira do **FUNDO** aos limites por emissor e por modalidade de ativos financeiros descritos no Parágrafo Décimo, abaixo, a **ADMINISTRADORA** observará o disposto nos parágrafos do Artigo 102 da **INSTRUÇÃO CVM 555**.

Parágrafo Segundo. De acordo com a Política de Investimentos, o Fundo poderá deter imóveis localizados em qualquer região dentro do território nacional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis: (i) até o limite de concentração previsto na tabela acima; ou (ii) independentemente do limite de concentração previsto na tabela acima, em decorrência da execução ou substituição de garantias, renegociação de dívidas, e outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO** ("**IMÓVEIS**"). Os Imóveis deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo **FUNDO**, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição de referido Imóvel pelo **FUNDO**. A avaliação dos **IMÓVEIS** será preparada de acordo com a regulamentação aplicável e deverá ser atualizada em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

Parágrafo Terceiro. Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos **ATIVOS-ALVO** estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do **FUNDO**. Nestas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme previsto no Artigo 105 da **INSTRUÇÃO CVM 555**, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste artigo, e concentração de risco, definidos no **REGULAMENTO** e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos **COTISTAS**.

Parágrafo Quarto. Não obstante o Parágrafo Terceiro acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do **FUNDO** no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos **COTISTAS**, a **ADMINISTRADORA** deverá comunicar à **CVM**, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à **CVM** do reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

Parágrafo Quinto. Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis quando da realização de cada distribuição de **COTAS** do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento de cada distribuição de **COTAS**, conforme artigo 107 da **INSTRUÇÃO CVM 555**.

Parágrafo Sexto. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a **ADMINISTRADORA** convocará **ASSEMBLEIA GERAL**, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a **GESTORA** poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma prevista no Capítulo XV, abaixo.

Parágrafo Sétimo. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quinto, acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor e modalidades de ativos financeiros previstos na **INSTRUÇÃO CVM 555**, excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de ativos financeiros referidos no Artigo 45, parágrafo sexto, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Oitavo. O **FUNDO** poderá realizar operações de aluguel de Cotas de FII, observada a legislação vigente, desde que limitadas a 15% (quinze por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO** destinado ao investimento em Cotas de FII.

Parágrafo Nono. Na aquisição dos **ATIVOS-ALVO** pelo **FUNDO**, a **GESTORA** embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

Parágrafo Décimo. A parcela do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** da **FUNDO** que não estiver investida nos **ATIVOS-ALVO** e/ou nos **IMÓVEIS** será utilizada na aquisição de **OUTROS ATIVOS**, quais sejam:

- I. cotas de fundos de investimento em renda fixa, regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- II. títulos de emissão do **BACEN**;
- III. derivativos, desde que para fins de proteção patrimonial, e que não gerem exposição superior a uma vez o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**;
- IV. certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de instituições financeiras de primeira linha;
- V. operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "II" e "IV" acima; e/ou
- VI. outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Décimo Primeiro. Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pela **GESTORA** e pela **ADMINISTRADORA**, da política de investimento prevista neste **REGULAMENTO** e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer a perda do capital investido pelos **COTISTAS**, ou mesmo perdas superiores ao capital investido, situação em que (i) o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** passará a ser negativo e (ii) os **COTISTAS** responderão por eventual

PATRIMÔNIO LÍQUIDO negativo do **FUNDO**, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

Parágrafo Décimo Segundo. O objetivo do **FUNDO** definido neste **REGULAMENTO** não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pela **GESTORA** e/ou pela **ADMINISTRADORA**, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pela **GESTORA** no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos no **FUNDO** não são garantidos pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA**, pelo **DISTRIBUIDOR** ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Parágrafo Décimo Terceiro. É vedado ao **FUNDO**, sem prejuízo das disposições da **INSTRUÇÃO CVM 472**: (i) aplicar no exterior recursos captados no País; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO** e (iii) realizar operações em mercados derivativos a descoberto, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**.

Parágrafo Décimo Quarto. O valor das posições do **FUNDO** em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos neste artigo, cumulativamente, em relação:

- I. ao emissor do ativo subjacente; e
- II. à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**.

Parágrafo Décimo Quinto. Para efeito do disposto no Parágrafo Primeiro, acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo Décimo Sexto. Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**, as posições detidas pelo Fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

Parágrafo Décimo Sétimo. O valor de aquisição dos **ATIVOS-ALVOS** ou **OUTROS ATIVOS** do **FUNDO** poderá ou não ser composto por um ágio ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pela **GESTORA**, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de **ATIVOS-ALVO** ou **OUTROS ATIVOS** pelo **FUNDO**, observado que, na determinação do ágio ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

Parágrafo Décimo Oitavo. O **FUNDO** poderá adquirir **ATIVOS** que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, desde que aprovado previamente em **ASSEMBLEIA GERAL**, na forma prevista na regulamentação aplicável.

Parágrafo Décimo Nono. Observado o disposto no Parágrafo Décimo Oitavo acima, caso aplicável, o **FUNDO** poderá adquirir **ATIVOS** e **IMÓVEIS** objeto de estruturas de origemação própria da **GESTORA** ("**ORIGINAÇÃO PRÓPRIA**"), desde que, cumulativamente **(a)** os **ATIVOS** e **IMÓVEIS** objeto de **ORIGINAÇÃO PRÓPRIA**, considerados em conjunto, sejam limitados a: 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**; **(b)** o **FUNDO** subscreva ou adquira, conforme o caso, até 50% (cinquenta por cento) do valor de emissão do **ATIVO** objeto de **ORIGINAÇÃO PRÓPRIA**; e **(c)** eventual remuneração da **GESTORA** no âmbito da **ORIGINAÇÃO PRÓPRIA** seja equivalente a, no máximo, 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos) incidente sobre a parcela alocada pelo **FUNDO**.

Parágrafo Vigésimo. O objetivo do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste **REGULAMENTO**.

CAPÍTULO V DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Artigo 6º. A atividade de administração do Fundo será exercida pela **ADMINISTRADORA**, que deverá exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos **COTISTAS**. Ainda, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos **IMÓVEIS**, a responsabilidade pela gestão dos **IMÓVEIS** do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, considerando as orientações da **GESTORA**.

Artigo 7º. Sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472** e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**:

- I. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de **COTISTAS** e de transferência de **COTAS**;
 - b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - c) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
 - e) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**, observada a hipótese do Parágrafo Oitavo do Artigo 25 do presente **REGULAMENTO**.
- II. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** do **FUNDO**, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os

direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo dos poderes delegados à **GESTORA** no presente **REGULAMENTO**;

- III. receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao **FUNDO**;
- IV. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, que poderão ser arcadas pelo próprio **FUNDO** ou por meio de taxa de distribuição primária;
- V. disponibilizar anualmente aos **COTISTAS** documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de **COTAS** de sua propriedade e respectivo valor;
- VI. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre a **ADMINISTRADORA** e o **FUNDO**;
- VII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;
- VIII. no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;
- IX. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da **INSTRUÇÃO CVM 472** e neste **REGULAMENTO**;
- X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- XI. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos **ATIVOS** do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XIII. nos termos do Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, caso o **FUNDO** venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos casos excepcionais previstos no referido dispositivo, a **ADMINISTRADORA** deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;

- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

XIV. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista **REGULAMENTO**, mediante prévia e expressa recomendação da **GESTORA**.

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

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

Parágrafo Segundo. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 1 de setembro de 2008, na Instrução Normativa BCB nº 296, de 24 de agosto de 2022 e na Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de "lavagem de dinheiro", ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a **COTISTAS** condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste Parágrafo por parte da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, serão suportadas pelos próprios **COTISTAS** condenados.

Parágrafo Terceiro. A **ADMINISTRADORA** poderá praticar e executar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, sem prévia anuência dos **COTISTAS**, nos termos do Artigo 15, II, "a" e "b" da **INSTRUÇÃO CVM 472** e sem prejuízo das atribuições da **GESTORA**, conforme disposto neste **REGULAMENTO**:

- (a) aquisição de **ATIVOS**, para integrar o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**;

- (b) negociação de qualquer contrato relacionado aos **ATIVOS** do **FUNDO**; e
- (c) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisições dos **ATIVOS** que integrem ou que integram o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com este **REGULAMENTO** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Quarto. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** do **FUNDO**, se aplicável, em nome do **FUNDO**, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do **FUNDO**:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos **COTISTAS** sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de **COTAS** do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação as **COTAS** do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos **COTISTAS** do **FUNDO**;
- IX. sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO** e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, e ressalvada a hipótese de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e **COTISTAS** que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o **REPRESENTANTE DE COTISTAS**.
- X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela **CVM**, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência

e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a **CVM** tenha concedido prévia e expressa autorização;

- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do **BACEN** e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo **BACEN** ou pela **CVM** ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Sexto. A vedação prevista no inciso X do Parágrafo Quarto não impede que o **FUNDO** venha a receber, nas hipóteses excepcionais previstas neste **REGULAMENTO**, imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário de bens imóveis que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO**, administrando e dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO**, ou, ainda, conforme as determinações da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Oitavo. Os Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida neste Regulamento serão adquiridos pela **ADMINISTRADORA** em caráter fiduciário, por conta e benefício do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, cabendo-lhe, observadas as recomendações da **GESTORA**, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio líquido do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, com o fim exclusivo de realizar o objetivo da Política de Investimentos do **FUNDO**, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

Parágrafo Nono. No instrumento de aquisição dos Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida neste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do **FUNDO**

Parágrafo Décimo. A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para, em nome do **FUNDO**, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Décimo Primeiro. O **FUNDO** poderá contratar instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as **COTAS** do **FUNDO**, a partir do momento que essas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela **B3** ou outra instituição autorizada pela **CVM**.

Artigo 8º. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do **FUNDO**, no limite de suas respectivas competências, decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, deste **REGULAMENTO**, da deliberação ou de determinação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 9º. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não serão responsabilizadas nos casos fortuitos e de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos **COTISTAS** e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO VI DA GESTÃO DO FUNDO

Artigo 10. A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários que o **FUNDO** eventualmente venha a deter, nos termos do Artigo 4º, parágrafo terceiro acima, compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**, sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos imóveis.

Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, a gestão da carteira de valores mobiliários do **FUNDO**, composta pelos **ATIVOS**, é exercida pela **GESTORA**, que participará da análise e seleção dos **ATIVOS**, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste **REGULAMENTO**.

Artigo 11. A competência para gerir a carteira do **FUNDO**, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos **ATIVOS** e às modalidades operacionais que integrem a carteira do **FUNDO**, cabe exclusivamente à **GESTORA**, sem prejuízo dos poderes de representação do **FUNDO** que cabem à **ADMINISTRADORA** e das demais disposições do **REGULAMENTO**.

Parágrafo Primeiro. A **GESTORA** do **FUNDO** adota Política de Exercício de Direito de Voto (“**POLÍTICA DE VOTO**”) em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO** (a versão integral da Política de Voto foi registrada na ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores da **GESTORA**, qual seja, (<https://www.paramis.com.br/manuais-e-politicas/>), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pela **GESTORA** do **FUNDO** em assembleias relativas aos **ATIVOS-ALVO**.

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Segundo. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto da **GESTORA** são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão da **GESTORA** no melhor interesse dos **COTISTAS** do **FUNDO**, o procedimento que a **GESTORA** deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos **COTISTAS** do **FUNDO**.

Artigo 12. Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é de responsabilidade da **GESTORA**:

- I. proceder à análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**;
- II. realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos **ATIVOS-ALVO**;
- III. supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** descrita neste **REGULAMENTO**;
- IV. caso aplicável, sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste **REGULAMENTO**, que deverão passar pelo crivo da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**; e
- V. propor a convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**;

Parágrafo Primeiro. A **GESTORA** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**, do mercado imobiliário em geral e de potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo dos **ENCARGOS**, a **GESTORA** poderá recomendar à **ADMINISTRADORA** a contratação, pelo **FUNDO**, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e do Inciso II do Artigo 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**:

- I. Auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de **ATIVOS-ALVO** objeto do **FUNDO**;
- II. Avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**;

- III. Prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos **ATIVOS-ALVO** e/ou para proteger os interesses do **FUNDO**; e
- IV. Auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos **ATIVOS-ALVO** inadimplidos.

CAPÍTULO VII

CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 13. A custódia dos **ATIVOS** será exercida pelo **CUSTODIANTE**, o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela **CVM**.

Parágrafo Segundo. A controladoria dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **AGENTE DE CONTROLADORIA**.

Parágrafo Terceiro. A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com o serviço de auditoria, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente pela contratação de empresa de auditoria independente de primeira linha, registrada na **CVM**, desde que aprovada pela **ADMINISTRADORA** conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo **FUNDO**.

Artigo 14. A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **DISTRIBUIDOR** e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela **CVM** a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo **DISTRIBUIDOR** para a distribuição de **COTAS** do **FUNDO**.

CAPÍTULO VIII

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA DO FUNDO

Artigo 15. A **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA** do **FUNDO** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos **COTISTAS** com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da renúncia, ou destituição por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia do *caput*, a **ADMINISTRADORA** fica obrigada a:

- I. convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos **COTISTAS**, a **ASSEMBLEIA GERAL** para eleger seu substituto ou o substituto da **GESTORA**,

conforme o caso, ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos **IMÓVEIS** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Segundo. É facultado aos **COTISTAS** que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas do **FUNDO**, a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro. No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo **BACEN (“LIQUIDANTE”)**, convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**, no prazo de 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS**, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

Parágrafo Quarto. Cabe ao **LIQUIDANTE** praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no Inciso II do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Quinto. Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a **ASSEMBLEIA GERAL** deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à **ASSEMBLEIA GERAL**, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. Se a **ASSEMBLEIA GERAL** não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) **DIAS ÚTEIS** contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, o **BACEN** nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger novo administrador constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos **IMÓVEIS** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, sendo certo que referida sucessão não constituirá transferência de propriedade.

Parágrafo Oitavo. Na hipótese de destituição ou substituição da **GESTORA**, sem **JUSTA CAUSA**, permanecerá o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento à **GESTORA** (1) da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida à **GESTORA** e da **TAXA DE PERFORMANCE** vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem **JUSTA CAUSA**; e (2) da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida à **GESTORA** vigente à época de sua destituição/substituição ou renúncia, conforme o caso, nos termos do **CONTRATO DE GESTÃO**, durante os 12 (doze) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição ou renúncia (conforme aplicável), e até que tal taxa tenha sido integralmente paga

à **GESTORA**, não haverá quaisquer pagamentos a serem realizados pelo **FUNDO** ao novo gestor a título de **TAXA de ADMINISTRAÇÃO** no período ora previsto, ou seja, os **COTISTAS** do **FUNDO**, em hipótese alguma, irão arcar com custos de administração adicionais aos já estipulados neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo nono. Não será devida nenhuma indenização à **GESTORA** no caso de destituição por **JUSTA CAUSA**, independentemente do quórum de aprovação na **ASSEMBLEIA GERAL** que deliberar pela destituição, ficando o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento à **GESTORA** da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida à **GESTORA** e da **TAXA DE PERFORMANCE** vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição por **JUSTA CAUSA**.

Artigo 16. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos **IMÓVEIS** eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO IX

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 17. O **FUNDO** pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, e gestão uma **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** equivalente a até 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$17.000,00 (dezesete mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Será devido à **ADMINISTRADORA**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, uma remuneração devida a título de taxa de administração inicial em valor correspondente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida à **ADMINISTRADORA**, por ser um valor de pagamento único.

Parágrafo Segundo. A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** engloba os pagamentos devidos à **ADMINISTRADORA** pelos serviços de administração fiduciária e custódia e, à **GESTORA**, pelos serviços de gestão.

Parágrafo Terceiro. Pelos serviços de escrituração das **COTAS** do **FUNDO**, o **FUNDO** pagará ao **ESCRITURADOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, um valor mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Parágrafo Quarto. A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será provisionada diariamente com base no **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **DIA ÚTIL** imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) **DIAS ÚTEIS** e paga mensalmente até o 5º (quinto) **DIA ÚTIL** do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Artigo 18. Além de parcela referente à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, a **GESTORA** fará jus a uma **TAXA DE PERFORMANCE**, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo **FUNDO** à **GESTORA** ou para terceiros, conforme orientação da **GESTORA**. A **TAXA DE PERFORMANCE** será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} * Vb)]$$

Onde:

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

Va: Rendimento efetivamente distribuído aos **COTISTAS** no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anterior(es), corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \frac{\sum_{M} \text{rendimento mês} * \text{Índice Correção (M)}}{N}$$

M: Mês de referência;

N: Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de **TAXA DE PERFORMANCE** (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos);

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o "X":

- X =**
- a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética);
 - a.1. Caso a Média IMAB5 seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano;
 - b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano;

c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, $X =$ Média IMAB5.

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA, em seu website. A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período 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.

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.

Vb: Somatório do valor total integralizado no **FUNDO** pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do **FUNDO** (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

Parágrafo Primeiro. As datas de apuração da **TAXA DE PERFORMANCE** corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

Parágrafo Segundo. A **GESTORA** poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a **TAXA DE PERFORMANCE** apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da **TAXA DE PERFORMANCE**.

Parágrafo Terceiro. É vedada a cobrança da **TAXA DE PERFORMANCE** quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da **TAXA DE PERFORMANCE** em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, 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.

Parágrafo Quarto. Entende-se por “valor da cota do **FUNDO**” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do **FUNDO** pelo número de cotas do **FUNDO**, apurados, ambos, no encerramento do dia.

Parágrafo Quarto. Caso sejam realizadas novas emissões de **COTAS** posteriormente à primeira emissão: (i) a **TAXA DE PERFORMANCE** será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; 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. Observado que, para a **PRIMEIRA EMISSÃO** de Cotas, a **TAXA DE PERFORMANCE** será devida somente a partir do encerramento da Oferta.

Parágrafo Quinto. A **TAXA DE PERFORMANCE** será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos **COTISTAS** a título de amortização ou de rendimentos.

Artigo 19. O **FUNDO** não possui taxa de ingresso, nem taxa de saída, observado o disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 28 abaixo.

CAPÍTULO X DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 20. O objetivo e a Política de Investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e os **COTISTAS** assumem os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, cientes da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, conforme o disposto no Parágrafo Décimo Primeiro do Artigo 5º acima.

Parágrafo Primeiro – A rentabilidade das **COTAS** não coincide com a rentabilidade dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo – As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do **DISTRIBUIDOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do **CUSTODIANTE**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Parágrafo Terceiro – A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, o **DISTRIBUIDOR**, o **CUSTODIANTE** e/ou **ESCRITURADOR** e o **AGENTE DE CONTROLADORIA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de **COTAS** com valor reduzido, sem prejuízo do disposto no Artigo 8º acima.

Artigo 21. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os **COTISTAS** estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, devendo os **COTISTAS** e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

CAPÍTULO XI DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 22. O **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades,

despesas, provisões e diferimentos do **FUNDO**, inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.

Artigo 23. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

Parágrafo Primeiro. Os **ATIVOS** serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os **ATIVOS** cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

Parágrafo Segundo. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA.

Parágrafo Terceiro. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

- a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;
- b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado ("PIC").
- c) Os demais ativos ou direitos objeto do **FUNDO** que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pela **ADMINISTRADORA**.

Artigo 24. Provisionamento. Caso a **GESTORA** identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, este deverá imediatamente informar à **ADMINISTRADORA**, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do **FUNDO** devem ser estimadas pela **ADMINISTRADORA** com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

CAPÍTULO XII

DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

Artigo 25. As **COTAS** do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** e serão nominativas e escriturais.

Parágrafo Primeiro. A escrituração das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **ESCRITURADOR**, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das **COTAS** e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. As **COTAS** do **FUNDO** conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada **COTA** corresponde a 1 (um) voto nas **ASSEMBLEIAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro. O valor patrimonial das **COTAS** após o início do funcionamento do **FUNDO** será o resultado da divisão do valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** calculado conforme o Artigo 22, acima, pelo número de **COTAS** emitidas.

Parágrafo Quarto. O **COTISTA** do **FUNDO** (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os **ATIVOS** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos **ATIVOS** integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das **COTAS** que subscrever, e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo Quinto. De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, não é permitido o resgate de **COTAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. As **COTAS** serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3. O **ESCRITURADOR** será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Parágrafo Sétimo. Depois de as **COTAS** estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das **COTAS** poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste **REGULAMENTO**, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo a **ADMINISTRADORA** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das **COTAS** do Fundo neste mercado.

Parágrafo Oitavo. A efetivação de quaisquer negociações de **COTAS** do **FUNDO** estará sujeita à verificação, pela **ADMINISTRADORA**, do cumprimento pelos novos **COTISTAS** de requisitos de *Suitability*, *Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela **CVM**, pelo **BACEN** e pela própria **ADMINISTRADORA**. Caso a transferência de **COTAS** não seja aprovada pela **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo à **ADMINISTRADORA**, à

GESTORA ou ao **FUNDO** a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o **COTISTA** vier a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das **COTAS** que ainda não sejam **COTISTAS** deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições do **FUNDO** por meio da assinatura e entrega à **ADMINISTRADORA** dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos **COTISTAS**, sendo certo que na transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no **REGULAMENTO** e na regulamentação aplicável; (ii) informar o preço de aquisição das **COTAS** adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das **COTAS** adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais **COTAS** ser considerado zero para fins de tributação.

Parágrafo Nono. O percentual máximo do total das **COTAS** emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, podendo a **ADMINISTRADORA** recusar tal operação.

Parágrafo Dez. Fica vedada a negociação de fração de **COTAS**.

CAPÍTULO XIII DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 26. A **PRIMEIRA EMISSÃO** será no montante de, inicialmente, 10.000.000,00 (dez milhões) de **COTAS**, com valor inicial de R\$10,00 (dez reais) por **COTA**, sendo, portanto, o valor da **PRIMEIRA EMISSÃO** equivalente a, inicialmente, até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). Não serão admitidas **COTAS** fracionárias.

Parágrafo Primeiro. Nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de **COTAS** inicialmente emitida poderá, a critério da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, em comum acordo com o **DISTRIBUIDOR**, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de **COTAS** inicialmente ofertada.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, condicionado à subscrição do **MONTANTE MÍNIMO** de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), sendo certo que a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá solicitar ao **DISTRIBUIDOR** o encerramento da distribuição de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.

Parágrafo Terceiro. A distribuição das **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO** será realizada por meio de oferta pública registrada na **CVM** sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

Parágrafo Quarto. Exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, as **COTAS** serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo Quinto. Quando de seu ingresso no **FUNDO** no mercado primário, cada **COTISTA** deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela **ADMINISTRADORA**, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela **ADMINISTRADORA**, nos termos deste **REGULAMENTO**, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada **COTISTA** informar à **ADMINISTRADORA** a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 27. Não há restrições quanto ao limite de propriedade de **COTAS** do **FUNDO** por um único **COTISTA**.

Artigo 28. As **COTAS** do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de **COTAS**, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. O período de distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** de **COTAS** será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação do anúncio de início da **PRIMEIRA EMISSÃO**. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério da **GESTORA** após a subscrição do **MONTANTE MÍNIMO**. Neste caso, a **ADMINISTRADORA** cancelará o saldo de **COTAS** não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento.

Parágrafo Segundo. Caso não sejam colocadas **COTAS** suficientes para a constituição do **MONTANTE MÍNIMO** do **FUNDO** na **PRIMEIRA EMISSÃO** durante o período de distribuição, a **ADMINISTRADORA** deverá, imediatamente:

- I. Dividir os recursos recebidos entre os subscritores de **COTAS** do **FUNDO**, nas proporções das **COTAS** integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, observado o disposto no §3º do Artigo 11 da **INSTRUÇÃO CVM 472**; e
- II. Proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento à **CVM** o comprovante da divisão a que se refere o inciso I, acima.

Parágrafo Terceiro. A cada emissão de novas **COTAS**, após a **PRIMEIRA EMISSÃO**, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a **GESTORA**, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das **COTAS** no ato da subscrição primária das **COTAS**.

CAPÍTULO XIV DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

Artigo 29. Após a **PRIMEIRA EMISSÃO** e o início do funcionamento do **FUNDO**, e sem que seja necessária a alteração deste **REGULAMENTO**, a **ADMINISTRADORA** poderá realizar a emissão de novas **COTAS**, em diferentes emissões, séries e classes, **(i)** em valor global equivalente a até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** e mediante proposta da **GESTORA**, desde que observadas as características constantes no Artigo 30, abaixo.; ou **(ii)** sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada nova **COTA** deverá ser aprovado em **ASSEMBLEIA GERAL** ou mediante ato da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das **COTAS**, representado pelo quociente entre o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil atualizado do **FUNDO** e o número de **COTAS** já emitidas em data a ser fixada na ata de **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das **COTAS** já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

Parágrafo Segundo. O ato de subscrição de **COTAS** do **FUNDO**, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do **FUNDO** ao teor deste **REGULAMENTO**.

Artigo 30. Na emissão de novas **COTAS**, o ato que deliberar pela nova emissão de **COTAS** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das **COTAS** e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que será assegurado aos **COTISTAS** do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de **COTAS** no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do item "(i)" do Artigo 29 acima, na proporção da quantidade de **COTAS** que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de **COTAS**, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os **COTISTAS** poderão ceder seu direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do **ESCRITURADOR** das **COTAS**. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a emissão de novas **COTAS**. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo **ESCRITURADOR** ou na **B3**, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

CAPÍTULO XV

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 31. O **FUNDO** poderá amortizar, a critério da **GESTORA**, em comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, suas **COTAS** total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente **REGULAMENTO**.

Artigo 32. O **FUNDO** será liquidado por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL** especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Único. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em **ASSEMBLEIA GERAL**:

(a) caso o **FUNDO** passe a ter **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(b) descredenciamento, destituição ou renúncia da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a **ASSEMBLEIA GERAL** convocada para o fim de substituí-la não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;

(c) ocorrência de **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**; e

Artigo 33. Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos **ATIVOS** do **FUNDO** será dividido proporcionalmente entre os **COTISTAS** de acordo com a quantidade e valor de suas **COTAS** em relação ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão ao disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472** e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555.

Artigo 34. Os valores calculados nos termos do Artigo anterior serão pagos aos **COTISTAS** em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO XVI DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 35. O **FUNDO** 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. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos **COTISTAS**, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) **DIA ÚTIL** do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) **DIAS ÚTEIS** dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, com base em recomendação da **GESTORA**.

Parágrafo Primeiro. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo Segundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo **ESCRITURADOR**.

Parágrafo Terceiro. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) **ATIVO(S)**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos **ATIVOS** do **FUNDO**. Os

recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quarto. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos **COTISTAS** as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVII DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 36. A **ADMINISTRADORA** 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 **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 37. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação e à **CVM**, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 38. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 39. Para fins do disposto neste **REGULAMENTO** e mediante a devida autorização do **COTISTA** para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os **COTISTAS**, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XVIII DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 40. Compete privativamente à **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** do **FUNDO** deliberar sobre as seguintes matérias:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. a alteração do **REGULAMENTO**, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

- III. a destituição com ou sem **JUSTA CAUSA** ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA** do **FUNDO**, bem como a escolha de seus substitutos;
- IV. a emissão de novas **COTAS** do **FUNDO**, exceto se emitido no âmbito do **CAPITAL AUTORIZADO**;
- V. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;
- VI. a dissolução e a liquidação do **FUNDO**, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25;
- VII. a alteração do mercado em que as **COTAS** são admitidas à negociação, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de **COTAS**, na hipótese deste **REGULAMENTO** vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de **COTAS** em condições diversas daquelas especificadas no Artigo 26, parágrafo quarto, acima;
- IX. a eleição e destituição de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, conforme disposto no Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- XI. alteração do prazo de duração do Fundo, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25; e
- XII. majoração da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

Parágrafo Primeiro. Anualmente, a **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA** até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo. O **REGULAMENTO** pode ser alterado, independentemente da **ASSEMBLEIA GERAL**, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da **CVM**, de entidade administradora de mercados organizados onde as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a **CVM**;
- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone;

- III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance; e
- IV. for necessária para corrigir erros grosseiros de fato ou imateriais.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos **COTISTAS**, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. A alteração referida no inciso III do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos **COTISTAS**.

Artigo 41. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. A **ASSEMBLEIA GERAL** também pode ser convocada diretamente por **COTISTAS** que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas ou pelo **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, observados os requisitos estabelecidos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa dos **COTISTAS** deve ser dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** às expensas dos requerentes, salvo se a **ASSEMBLEIA GERAL** assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro. A convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA** e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quarto. A convocação de **ASSEMBLEIA GERAL** deve 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.

Parágrafo Quinto. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Sexto. A primeira convocação das **ASSEMBLEIAS GERAIS** deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias;
e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** extraordinárias.

Parágrafo Sétimo. Por ocasião da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das **COTAS** emitidas ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** podem solicitar, por meio de

requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Oitavo. O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 42, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

Parágrafo Nono. O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Dez. A presença da totalidade dos **COTISTAS** supre a falta de convocação.

Artigo 42. A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em **ASSEMBLEIAS GERAIS**:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as **COTAS** sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro. Nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da **INSTRUÇÃO CVM 472**, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI, **INSTRUÇÃO CVM 472** deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo. Sempre que a **ASSEMBLEIA GERAL** for convocada para eleger **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, as informações de que trata o *caput* incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 52; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Terceiro. Caso **COTISTAS** ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 41, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do *caput*, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 41, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 43. A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de **COTISTAS**.

Artigo 44. As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** serão tomadas por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada **COTA 1** (um) voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, VIII, X e XII do Artigo 40 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou
- II. metade, no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de **COTISTAS** indicados no registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 45. Somente poderão votar na **ASSEMBLEIA GERAL** os **COTISTAS** inscritos no registro de **COTISTAS** na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro. Os **COTISTAS** também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** até o dia anterior à data da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 46. Sem prejuízo das demais disposições deste **REGULAMENTO**, a critério da **ADMINISTRADORA**, os **COTISTAS** poderão participar da **ASSEMBLEIA GERAL** por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital "click through", hipótese em que os **COTISTAS** participantes deverão, no mesmo dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

Artigo 47. As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos **COTISTAS**, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 41 e 42 deste **REGULAMENTO** e Artigo 41, incisos I e II, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos **COTISTAS**, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os **COTISTAS** deverão responder à consulta à **ADMINISTRADORA** (i) no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** extraordinária; e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo poderá ser ampliado pela **ADMINISTRADORA**, de comum acordo com a **GESTORA**, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os **COTISTAS**, nos mesmos meios em

que a consulta formal foi enviada, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considerada como abstenção por parte dos **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os **COTISTAS** que se manifestaram nos termos da consulta formal.

Parágrafo Terceiro. O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de **ASSEMBLEIA GERAL**, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 48. O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o **COTISTA** exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. É facultado a **COTISTAS** que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de **COTAS** emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais **COTISTAS**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput*.

Parágrafo Segundo. A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, em nome do **COTISTA** solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo **COTISTA** solicitante, em até 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS** da solicitação.

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os **COTISTAS** solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quarto. É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de **COTISTAS**; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Quinto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de **COTISTAS** serão arcados pelo **FUNDO**.

Artigo 49. O **COTISTA** deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Não podem votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**:

- I. a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o **COTISTA**, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. o **COTISTA** cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- I. os únicos **COTISTAS** do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais **COTISTAS**, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. se aplicável, todos os subscritores de **COTAS** forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de **COTAS**, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do Artigo 12 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 50. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e a **GESTORA** dependem de aprovação prévia, específica e informada da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observado o disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472**.

CAPÍTULO XIX DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS

Artigo 51. A **ASSEMBLEIA GERAL** pode eleger até 3 (três) **REPRESENTANTES DE COTISTAS** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. A eleição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** pode ser aprovada pela maioria dos **COTISTAS** presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** é indelegável.

Artigo 52. Somente pode exercer as funções de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser **COTISTA**;
- II. não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- IV. não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela **CVM**.

Parágrafo Único. Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 53. Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à **ASSEMBLEIA GERAL**, relativas à emissão de novas **COTAS**, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à **ASSEMBLEIA GERAL**, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de **COTAS** detida por cada **REPRESENTANTE DE COTISTAS**;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos **REPRESENTANTES DE 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 *caput*.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro. Os pareceres e opiniões dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 54. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem comparecer às **ASSEMBLEIAS GERAIS** e responder aos pedidos de informações formulados pelos **COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem ser apresentados e lidos na **ASSEMBLEIA GERAL**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 55. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Artigo 33 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos **COTISTAS** e transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de **REPRESENTANTES DE COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XX DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 56. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada da **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 57. As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela **CVM** e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na **CVM** e aprovada pela **ADMINISTRADORA** conforme suas políticas internas, conforme descrito no Parágrafo Segundo do Artigo 13 deste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos **ATIVOS** em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

CAPÍTULO XXI DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 58. Constituirão encargos do **FUNDO**, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** e a **TAXA DE PERFORMANCE** previstas neste **REGULAMENTO**;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, inclusive comunicações aos **COTISTAS** previstas no **REGULAMENTO** ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** na distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como no respectivo registro para negociação;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Parágrafo Segundo do Artigo 12 deste **REGULAMENTO**;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de **ASSEMBLEIA GERAL**, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** na constituição e registro do **FUNDO** perante **CVM**;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o **FUNDO** seja **COTISTA**, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, nos termos do Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** deverá ressarcir a **ADMINISTRADORA** caso este realize o pagamento de algum dos Encargos do **FUNDO**, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro. As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO** serão pagas pela **GESTORA** e reembolsadas pelo **FUNDO**. Serão consideradas como despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**: (i) taxa em função do registro na **CVM**; (ii) taxa de registro na B3; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do **FUNDO**; e (iv) taxa de serviços da B3; e (iv) despesas de registro em cartório. O **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição primária dos investidores em novas emissão de **COTAS**.

CAPÍTULO XXII DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 59. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer **COTISTA**, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento) conforme legislação vigente.

Parágrafo Primeiro. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o **COTISTA** pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

- I. o **FUNDO** possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) **COTISTAS**;
- II. o **COTISTA** pessoa natural, individualmente, não possua participação em **COTAS** do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de **COTAS** emitidas do **FUNDO**, ou não seja detentor de **COTAS** que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período; e
- III. as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir **COTAS** deste **FUNDO** no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido parágrafo.

Artigo 60. Nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do **FUNDO** em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Primeiro. Caso o tratamento tributário do **FUNDO** sofra alterações, a **ADMINISTRADORA** comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo Segundo. Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da **ADMINISTRADORA**, no sentido de manter o **FUNDO** com as características previstas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro do Artigo 59, acima; já quanto ao inciso III, a **ADMINISTRADORA** manterá as **COTAS** registradas para negociação secundária exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado.

Parágrafo Terceiro. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus **COTISTAS** ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, sendo que em caso de alterações que impactem a tributação do **FUNDO**, a **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** envidarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os **COTISTAS** informados a respeito de tais medidas.

CAPÍTULO XXIII DO FORO

Artigo 61. Fica eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste **REGULAMENTO**.



PARAMIS

CAPITAL

ANEXO II

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201 (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 51.868.778/0001-58 (“Fundo”).

CONSIDERANDO que:

1. O Fundo encontra-se devidamente constituído por instrumento particular celebrado em 18 de agosto de 2023;
2. O Fundo não apresenta, nesta data, qualquer investidor registrado, não havendo, portanto, cotas do Fundo em circulação;
3. a Administradora submeteu à **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (“B3”) o pedido de listagem e admissão à negociação das cotas do Fundo em 23 de agosto de 2023;
4. a Administradora deseja reformar o regulamento do Fundo, de forma a adequá-lo às exigências da B3, de forma que o regulamento passe a vigorar nos termos do Anexo A ao presente instrumento (“Regulamento”).

RESOLVE a Administradora;

1. Reformar integralmente o regulamento do Fundo, que passará a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento.
2. Consolidar o novo Regulamento que passará a vigorar, a partir da data deste instrumento, com a redação constante no Anexo I ao presente instrumento.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento é assinado eletronicamente pela representante legal da Administradora.

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2023

DocuSigned by:
Jonatas Victor Marques Cavalcante
Assinado por: JONATAS VICTOR MARQUES CAVALCANTE 42527222846
CPF: 42527222846
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 25/09/2023 11:27:26 BRT
ICP
DCC8D303374B45C1B09C9FD0D48CE2E8

DocuSigned by:
Marcos Wanderley Pereira
Assinado por: MARCOS WANDERLEY PEREIRA 01425563783
CPF: 01425563783
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 25/09/2023 11:35:37 BRT
ICP
87F637907E304896AE619966F37EE29

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

*Administradora do Paramis Hedge Fund Fundo
de Investimento Imobiliário – FII*

Jonatas Victor Marques Cavalcante

Procurador

Marcos Wanderley Pereira

Procurador

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

REGULAMENTO CONSOLIDADO

**REGULAMENTO DO PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII**

DEFINIÇÕES

"AÇÕES IMOBILIÁRIAS":	Ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
"ADMINISTRADORA":	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 10.460, de 26 de junho de 2009.
"AGENTE DE CONTROLADORIA":	Instituição contratada pela ADMINISTRADORA para realizar os serviços de controladoria dos títulos e valores mobiliários.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"ASSEMBLEIA GERAL":	Assembleia Geral dos COTISTAS conforme Capítulo XVIII deste REGULAMENTO .
"ATIVOS-ALVO":	Significam os seguintes ativos: (a) Ações Imobiliárias; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) LH; (k) LCI; (l) LIG; e (m) Outros Títulos Imobiliários.

"ATIVOS":	Em conjunto os ATIVOS-ALVO, IMÓVEIS e os OUTROS ATIVOS .
"BACEN":	Banco Central do Brasil.
"B3":	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
"CEPAC":	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM 84.
"CNPJ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"CAPITAL AUTORIZADO":	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pela ADMINISTRADORA , conforme recomendação da GESTORA , sem a necessidade de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS , nos termos do presente Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo global de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
"COTAS":	Frações ideais do PATRIMÔNIO LÍQUIDO que serão nominativas e escriturais.
"COTISTA" ou "COTISTAS":	Titular da COTA ou os titulares das COTAS do Fundo, quando referidos em conjunto.
"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
"CÓDIGO ANBIMA":	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
"CONTRATO DE GESTÃO":	Contrato de gestão celebrado entre o FUNDO , representado pela ADMINISTRADORA , e a GESTORA .
"CUSTODIANTE":	Instituição devidamente habilitada e contratada pela ADMINISTRADORA para realizar a custódia dos ATIVOS do FUNDO .
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.

"DDA":	Sistema de Distribuição de Ativos.
"DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS":	Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.
"DIA ÚTIL":	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste REGULAMENTO não sejam DIA ÚTIL , conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o DIA ÚTIL imediatamente seguinte.
"DISTRIBUIDOR":	A própria ADMINISTRADORA ou instituição contratada pela ADMINISTRADORA para realizar a distribuição das COTAS do FUNDO .
"ENCARGOS":	Despesas que constituem encargos do FUNDO , nos termos do Capítulo XXI deste REGULAMENTO .
"ESCRITURADOR":	Instituição devidamente habilitada contratada pela ADMINISTRADORA para realizar a escrituração das COTAS .
"FATORES DE RISCO":	Fatores de risco relacionados ao FUNDO nos termos do Capítulo X deste REGULAMENTO .
"FIA IMOBILIÁRIO":	Fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472.
"FIDC IMOBILIÁRIO":	Fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 356 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
"FII":	Fundos de investimento imobiliário.

"FIP IMOBILIÁRIO":	Fundos de investimento em participação constituído sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472
"FUNDO":	Este PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (CNPJ: 51.868.778/0001-58).
"GESTORA":	PARAMIS BR INVESTIMENTOS LTDA , sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado RJ, Rua Lauro Muller, nº116, sala 3305, CEP 22290-160, inscrita no CNPJ sob o nº 12.417.157/0001-04, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.720, de 11 de dezembro de 2012.
"GRUPO PARAMIS":	Significam as sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da GESTORA , sendo que "controle" tem o significado estabelecido no Artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"IMÓVEIS"	Tem a definição prevista no Parágrafo Segundo do artigo 5º deste REGULAMENTO .
"INSTRUÇÃO CVM 356":	Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 356 será substituída pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 356 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.
"INSTRUÇÃO CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 472 será substituída pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.
"INSTRUÇÃO CVM 555":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de

	outubro de 2023, a Instrução CVM 555 será substituída pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 555 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.
"LCI":	Letra de Crédito Imobiliário.
"LEI 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"LEI 9.613/98":	Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
"LH":	Letra Hipotecária.
"LIG":	Letras de Crédito Garantidas.
"Liquidante"	Conforme definido no Artigo 15, Parágrafo 3º.
"MONTANTE MÍNIMO":	Valor mínimo de subscrição de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), para que o FUNDO entre em funcionamento, sendo certo que a ADMINISTRADORA , conforme recomendação da GESTORA , poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o MONTANTE MÍNIMO for atingido.
"ORIGINAÇÃO PRÓPRIA"	Conforme definido no Artigo 5º, Parágrafo 19.
"OUTROS ATIVOS":	Ativos adquiridos pelo FUNDO que não sejam aqueles elencados nos ATIVOS-ALVO e nos IMÓVEIS , conforme definição apresentada no Parágrafo Décimo do artigo 5º deste REGULAMENTO .
"OUTROS TÍTULOS IMOBILIÁRIOS":	Bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
"PARTICIPAÇÕES EM SPE IMOBILIÁRIA":	Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.

<p>“PATRIMÔNIO LÍQUIDO”:</p>	<p>O patrimônio líquido do FUNDO, calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ATIVOS da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do FUNDO inclusive das provisões referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO do FUNDO.</p>
<p>“PESSOAS LIGADAS”:</p>	<p>Significa:</p> <p>I – a sociedade controladora ou sob controle da ADMINISTRADORA, da GESTORA ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas;</p> <p>II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, da GESTORA, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA, da GESTORA ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e</p> <p>III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p>
<p>“PIC”</p>	<p>A média de preços fornecidos por um conjunto de participantes com atuação referencial no seu ramo de atuação.</p>
<p>“POLÍTICA DE INVESTIMENTO”:</p>	<p>A política de investimento do FUNDO, conforme o Capítulo IV, qual seja, a aquisição dos ATIVOS-ALVO e/ou IMÓVEIS, sendo certo que o FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em OUTROS ATIVOS.</p>
<p>“PRIMEIRA EMISSÃO”:</p>	<p>Primeira emissão de cotas do FUNDO.</p>

“REGULAMENTO”:	Este REGULAMENTO do FUNDO .
“REPRESENTANTE DE COTISTAS”:	O representante de COTISTAS eleito nos termos do artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472 .
“RESOLUÇÃO CVM 84”:	Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.
“RESOLUÇÃO CVM 160”:	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“RESOLUÇÃO CVM 175”:	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”:	Remuneração da ADMINISTRADORA e da GESTORA conforme disposto no Artigo 17 deste REGULAMENTO .
“TAXA DE PERFORMANCE”:	A remuneração devida pelo FUNDO e paga à GESTORA a título de taxa de performance, conforme disposto no Artigo 18 deste REGULAMENTO .

CAPÍTULO I DO FUNDO

Artigo 1º. O **PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário e, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente **REGULAMENTO**, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins do **CÓDIGO ANBIMA**, o **FUNDO** é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”.

CAPÍTULO II DO PÚBLICO ALVO

Artigo 2º. A **PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO** é destinada ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que

invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO IV OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 4º. O objetivo do **FUNDO** é proporcionar rentabilidade aos seus **COTISTAS** e a valorização de suas **COTAS**, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de **ATIVOS-ALVO** e/ou em **IMÓVEIS**, e, de forma remanescente, em **OUTROS ATIVOS** e a **GESTORA** se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor, nos termos dos parágrafos quinto e sétimo abaixo, abaixo.

Artigo 5º. O **FUNDO** deverá ter, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido investido em **ATIVOS-ALVO**, devendo ainda serem observados os seguintes limites de concentração de cada categoria de **ATIVOS-ALVO** em relação ao patrimônio líquido do **FUNDO**, conforme a tabela abaixo:

Categoria de ATIVOS-ALVO	Limite de concentração individual por categoria de ATIVOS-ALVO (% do patrimônio líquido do FUNDO)
Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário	30% (trinta por cento)
Debêntures Imobiliárias	30% (trinta por cento)
Participações em SPE Imobiliária ¹	30% (trinta por cento)
Cotas de FIP Imobiliário ¹	25% (vinte e cinco por cento)
CEPAC	10% (dez por cento)
Cotas de FII	100% (em por cento)
CRI	100% (cem por cento)
Cotas de FIDC Imobiliário	30% (trinta por cento)

Outros Títulos Imobiliários	25% (vinte e cinco por cento)
Imóveis	10% (dez por cento)
LH, LCI e LIG ¹	30% (trinta por cento)

¹Quando em conjunto, a alocação em tais classes de Ativos-Alvo se restringe a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Na verificação de enquadramento da carteira do **FUNDO** aos limites por emissor e por modalidade de ativos financeiros descritos no Parágrafo Décimo, abaixo, a **ADMINISTRADORA** observará o disposto nos parágrafos do Artigo 102 da **INSTRUÇÃO CVM 555**.

Parágrafo Segundo. De acordo com a Política de Investimentos, o Fundo poderá deter imóveis localizados em qualquer região dentro do território nacional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis: (i) até o limite de concentração previsto na tabela acima; ou (ii) independentemente do limite de concentração previsto na tabela acima, em decorrência da execução ou substituição de garantias, renegociação de dívidas, e outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO** ("**IMÓVEIS**"). Os Imóveis deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo **FUNDO**, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição de referido Imóvel pelo **FUNDO**. A avaliação dos **IMÓVEIS** será preparada de acordo com a regulamentação aplicável e deverá ser atualizada em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

Parágrafo Terceiro. Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos **ATIVOS-ALVO** estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do **FUNDO**. Nestas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme previsto no Artigo 105 da **INSTRUÇÃO CVM 555**, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste artigo, e concentração de risco, definidos no **REGULAMENTO** e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos **COTISTAS**.

Parágrafo Quarto. Não obstante o Parágrafo Terceiro acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do **FUNDO** no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos **COTISTAS**, a **ADMINISTRADORA** deverá comunicar à **CVM**, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo

involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à **CVM** do reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

Parágrafo Quinto. Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis quando da realização de cada distribuição de **COTAS** do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento de cada distribuição de **COTAS**, conforme artigo 107 da **INSTRUÇÃO CVM 555**.

Parágrafo Sexto. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a **ADMINISTRADORA** convocará **ASSEMBLEIA GERAL**, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a **GESTORA** poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma prevista no Capítulo XV, abaixo.

Parágrafo Sétimo. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quinto, acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor e modalidades de ativos financeiros previstos na **INSTRUÇÃO CVM 555**, excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de ativos financeiros referidos no Artigo 45, parágrafo sexto, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Oitavo. O **FUNDO** poderá realizar operações de aluguel de Cotas de FII, observada a legislação vigente, desde que limitadas a 15% (quinze por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO** destinado ao investimento em Cotas de FII.

Parágrafo Nono. Na aquisição dos **ATIVOS-ALVO** pelo **FUNDO**, a **GESTORA** embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

Parágrafo Décimo. A parcela do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** da **FUNDO** que não estiver investida nos **ATIVOS-ALVO** e/ou nos **IMÓVEIS** será utilizada na aquisição de **OUTROS ATIVOS**, quais sejam:

- I. cotas de fundos de investimento em renda fixa, regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM

472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;

- II. títulos de emissão do **BACEN**;
- III. derivativos, desde que para fins de proteção patrimonial, e que não gerem exposição superior a uma vez o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**;
- IV. certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de instituições financeiras de primeira linha;
- V. operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "II" e "IV" acima; e/ou
- VI. outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Décimo Primeiro. Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pela **GESTORA** e pela **ADMINISTRADORA**, da política de investimento prevista neste **REGULAMENTO** e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer a perda do capital investido pelos **COTISTAS**, ou mesmo perdas superiores ao capital investido, situação em que (i) o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** passará a ser negativo e (ii) os **COTISTAS** responderão por eventual **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo do **FUNDO**, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

Parágrafo Décimo Segundo. O objetivo do **FUNDO** definido neste **REGULAMENTO** não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pela **GESTORA** e/ou pela **ADMINISTRADORA**, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pela **GESTORA** no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos no **FUNDO** não são garantidos pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA**, pelo **DISTRIBUIDOR** ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Parágrafo Décimo Terceiro. É vedado ao **FUNDO**, sem prejuízo das disposições da **INSTRUÇÃO CVM 472**: (i) aplicar no exterior recursos captados no País; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO** e (iii) realizar operações em mercados derivativos a descoberto, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de

proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**.

Parágrafo Décimo Quarto. O valor das posições do **FUNDO** em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos neste artigo, cumulativamente, em relação:

- I. ao emissor do ativo subjacente; e
- II. à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**.

Parágrafo Décimo Quinto. Para efeito do disposto no Parágrafo Primeiro, acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo Décimo Sexto. Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**, as posições detidas pelo Fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

Parágrafo Décimo Sétimo. O valor de aquisição dos **ATIVOS-ALVOS** ou **OUTROS ATIVOS** do **FUNDO** poderá ou não ser composto por um ágio ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pela **GESTORA**, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de **ATIVOS-ALVO** ou **OUTROS ATIVOS** pelo **FUNDO**, observado que, na determinação do ágio ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

Parágrafo Décimo Oitavo. O **FUNDO** poderá adquirir **ATIVOS** que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, desde que aprovado previamente em **ASSEMBLEIA GERAL**, na forma prevista na regulamentação aplicável.

Parágrafo Décimo Nono. Observado o disposto no Parágrafo Décimo Oitavo acima, caso aplicável, o **FUNDO** poderá adquirir **ATIVOS** e **IMÓVEIS** objeto de estruturas de origemação própria da **GESTORA** ("**ORIGINAÇÃO PRÓPRIA**"), desde que, cumulativamente **(a)** os **ATIVOS** e **IMÓVEIS** objeto de **ORIGINAÇÃO PRÓPRIA**, considerados em conjunto, sejam limitados a: 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**; **(b)** o **FUNDO** subscreva ou adquira, conforme o caso, até 50% (cinquenta por cento) do valor de emissão do **ATIVO** objeto de **ORIGINAÇÃO PRÓPRIA**; e **(c)** eventual remuneração da **GESTORA** no âmbito da **ORIGINAÇÃO PRÓPRIA** seja equivalente a, no máximo, 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos) incidente sobre a parcela alocada pelo **FUNDO**.

Parágrafo Vigésimo. Observada a regulamentação aplicável e visando eventual aproveitamento de mercado, caso o **FUNDO** esteja com 100% da alocação de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO**, em **ATIVOS-ALVO**, o **FUNDO** poderá destinar até 10% do volume do seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** a operações compromissadas lastreadas nos ativos de liquidez indicados nos incisos "II" e "IV" do artigo 5º, § 10º.

Parágrafo Vigésimo Primeiro. O objetivo do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste **REGULAMENTO**.

CAPÍTULO V DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Artigo 6º. A atividade de administração do Fundo será exercida pela **ADMINISTRADORA**, que deverá exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos **COTISTAS**. Ainda, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos **IMÓVEIS**, a responsabilidade pela gestão dos **IMÓVEIS** do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, considerando as orientações da **GESTORA**.

Artigo 7º. Sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472** e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**:

- I. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de **COTISTAS** e de transferência de **COTAS**;

- b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - c) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
 - e) a documentação relativa aos **IMÓVEIS** e às operações do **FUNDO**, observada a hipótese do Parágrafo Oitavo do Artigo 25 do presente **REGULAMENTO**.
- II. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** do **FUNDO**, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo dos poderes delegados à **GESTORA** no presente **REGULAMENTO**;
- III. receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao **FUNDO**;
- IV. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, que poderão ser arcadas pelo próprio **FUNDO** ou por meio de taxa de distribuição primária;
- V. disponibilizar anualmente aos **COTISTAS** documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de **COTAS** de sua propriedade e respectivo valor;
- VI. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre a **ADMINISTRADORA** e o **FUNDO**;
- VII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;

- VIII. no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;
- IX. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da **INSTRUÇÃO CVM 472** e neste **REGULAMENTO**;
- X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- XI. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos **ATIVOS** do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XIII. nos termos do Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, caso o **FUNDO** venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos casos excepcionais previstos no referido dispositivo, a **ADMINISTRADORA** deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

XIV. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista **REGULAMENTO**, mediante prévia e expressa recomendação da **GESTORA**.

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

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

Parágrafo Segundo. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 1 de setembro de 2008, na Instrução Normativa BCB nº 296, de 24 de agosto de 2022 e na Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de "lavagem de dinheiro", ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a **COTISTAS** condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste Parágrafo por parte da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, serão suportadas pelos próprios **COTISTAS** condenados.

Parágrafo Terceiro. A **ADMINISTRADORA** poderá praticar e executar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, sem prévia anuência dos **COTISTAS**, nos termos do Artigo 15, II, "a" e "b" da **INSTRUÇÃO CVM 472** e sem prejuízo das atribuições da **GESTORA**, conforme disposto neste **REGULAMENTO**:

- (a) aquisição de **ATIVOS**, para integrar o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- (b) negociação de qualquer contrato relacionado aos **ATIVOS** do **FUNDO**; e
- (c) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisições dos **ATIVOS** que integrem ou que integrarão o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com este **REGULAMENTO** e com a **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Quarto. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** do **FUNDO**, se aplicável, em nome do **FUNDO**, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do **FUNDO**:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos **COTISTAS** sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de **COTAS** do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação as **COTAS** do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos **COTISTAS** do **FUNDO**;
- IX. sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO** e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, e ressalvada a hipótese de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a

ADMINISTRADORA, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e **COTISTAS** que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o **REPRESENTANTE DE COTISTAS**.

- X. constituir ônus reais sobre **IMÓVEIS** integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela **CVM**, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a **CVM** tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**;
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade;
- XV. proceder à análise e seleção dos **IMÓVEIS** adquiridos pelo **FUNDO**, bem como realizar o investimento e o desinvestimento nos **IMÓVEIS**, conforme orientação da **GESTORA**.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do **BACEN** e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo **BACEN** ou pela **CVM** ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Sexto. A vedação prevista no inciso X do Parágrafo Quarto não impede que o **FUNDO** venha a receber e/ou adquirir **IMÓVEIS**, imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário de **IMÓVEIS** que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO**, administrando e dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO**, ou, ainda, conforme as determinações da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Oitavo. Os Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida neste Regulamento serão adquiridos pela **ADMINISTRADORA** em caráter fiduciário, por conta e benefício do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, cabendo-lhe, observadas as recomendações da **GESTORA**, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio líquido do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, com o fim exclusivo de realizar o objetivo da Política de Investimentos do **FUNDO**, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

Parágrafo Nono. No instrumento de aquisição dos Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida neste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do **FUNDO**

Parágrafo Décimo. A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para, em nome do **FUNDO**, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Décimo Primeiro. O **FUNDO** poderá contratar instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as **COTAS** do **FUNDO**, a partir do momento que essas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela **B3** ou outra instituição autorizada pela **CVM**.

Artigo 8º. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do **FUNDO**, no limite de suas respectivas competências, decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, deste **REGULAMENTO**, da deliberação ou de determinação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 9º. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não serão responsabilizadas nos casos fortuitos e de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos **COTISTAS** e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO VI

DA GESTÃO DO FUNDO

Artigo 10. A gestão da carteira do **FUNDO** será realizada pela **GESTORA**, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos **ATIVOS-ALVO** e dos **OUTROS ATIVOS**, bem como auxílio e recomendação à **ADMINISTRADORA** no tocante aos **IMÓVEIS**, que venham a integrar e que integram a carteira do **FUNDO**, conforme disposto neste **REGULAMENTO**. Para fins deste **REGULAMENTO** e nos termos da regulamentação aplicável, considera-se a **GESTORA** como um prestador de serviços essencial do **FUNDO**.

Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, a gestão da carteira de valores mobiliários do **FUNDO**, composta pelos **ATIVOS**, é exercida pela **GESTORA**, que participará da análise e seleção dos **ATIVOS**, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste **REGULAMENTO**.

Artigo 11. A competência para gerir a carteira do **FUNDO**, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos **ATIVOS** e às modalidades operacionais que integrem a carteira do **FUNDO**, cabe exclusivamente à **GESTORA**, sem prejuízo dos poderes de representação do **FUNDO** que cabem à **ADMINISTRADORA** e das demais disposições do **REGULAMENTO**.

Parágrafo Primeiro. A **GESTORA** do **FUNDO** adota Política de Exercício de Direito de Voto (“**POLÍTICA DE VOTO**”) em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO** (a versão integral da Política de Voto foi registrada na ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores da **GESTORA**, qual seja, (<https://www.paramis.com.br/manuais-e-politicas/>), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pela **GESTORA** do **FUNDO** em assembleias relativas aos **ATIVOS-ALVO**.

A GESTORA DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Segundo. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto da **GESTORA** são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão da **GESTORA** no melhor interesse dos **COTISTAS** do **FUNDO**, o procedimento que a **GESTORA** deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos **COTISTAS** do **FUNDO**.

Artigo 12. Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é de responsabilidade da **GESTORA**:

- I. proceder à análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**;
- II. realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos **ATIVOS-ALVO**;
- III. supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** descrita neste **REGULAMENTO**;
- IV. caso aplicável, sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste **REGULAMENTO**, que deverão passar pelo crivo da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;
- V. propor a convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**; e
- VI. auxiliar a **ADMINISTRADORA** na recomendação e estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam **IMÓVEIS**.

Parágrafo Primeiro. A **GESTORA** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**, do mercado imobiliário em geral e de potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo dos **ENCARGOS**, a **GESTORA** poderá recomendar à **ADMINISTRADORA** a contratação, pelo **FUNDO**, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e do Inciso II do Artigo 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**:

- I. Auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de **ATIVOS-ALVO** objeto do **FUNDO**;
- II. Avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**;
- III. Prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos **ATIVOS-ALVO** e/ou para proteger os interesses do **FUNDO**; e
- IV. Auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos **ATIVOS-ALVO** inadimplidos.

CAPÍTULO VII

CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 13. A custódia dos **ATIVOS** será exercida pelo **CUSTODIANTE**, o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela **CVM**.

Parágrafo Segundo. A controladoria dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **AGENTE DE CONTROLADORIA**.

Parágrafo Terceiro. A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com o serviço de auditoria, através contratação de empresa de auditoria independente de primeira linha, registrada na **CVM**, desde que aprovada pela **ADMINISTRADORA** conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo **FUNDO**.

Artigo 14. A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **DISTRIBUIDOR** e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela **CVM** a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo **DISTRIBUIDOR** para a distribuição de **COTAS** do **FUNDO**.

CAPÍTULO VIII

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA DO FUNDO

Artigo 15. A **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA** do **FUNDO** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos **COTISTAS** com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da renúncia, ou destituição por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia do *caput*, a **ADMINISTRADORA** fica obrigada a:

- I. convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos **COTISTAS**, a **ASSEMBLEIA GERAL** para eleger seu substituto ou o substituto da **GESTORA**, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos **IMÓVEIS** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Segundo. É facultado aos **COTISTAS** que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas do **FUNDO**, a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro. No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo **BACEN** ("**LIQUIDANTE**"), convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**, no prazo de 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS**, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

Parágrafo Quarto. Cabe ao **LIQUIDANTE** praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no Inciso II do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Quinto. Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a **ASSEMBLEIA GERAL** deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à **ASSEMBLEIA GERAL**, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. Se a **ASSEMBLEIA GERAL** não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) **DIAS ÚTEIS** contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, o **BACEN** nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger novo administrador constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos **IMÓVEIS** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, sendo certo que referida sucessão não constituirá transferência de propriedade.

Parágrafo Oitavo. Na hipótese de destituição ou substituição da **GESTORA**, permanecerá o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento à **GESTORA** da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida à **GESTORA** e da **TAXA DE PERFORMANCE** vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição.

Artigo 16. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos **IMÓVEIS** eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO IX

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 17. O **FUNDO** pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, e gestão uma **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** equivalente a até 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$17.000,00 (dezesete mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Será devido à **ADMINISTRADORA**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, uma remuneração devida a título de taxa de administração inicial em valor correspondente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida à **ADMINISTRADORA**, por ser um valor de pagamento único.

Parágrafo Segundo. A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** engloba os pagamentos devidos à **ADMINISTRADORA** pelos serviços de administração fiduciária e custódia e, à **GESTORA**, pelos serviços de gestão.

Parágrafo Terceiro. Pelos serviços de escrituração das **COTAS** do **FUNDO**, o **FUNDO** pagará ao **ESCRITURADOR**, com recursos oriundos da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, um valor mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Parágrafo Quarto. A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será provisionada diariamente com base no **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **DIA ÚTIL** imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) **DIAS ÚTEIS** e paga mensalmente até o 5º (quinto) **DIA ÚTIL** do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Artigo 18. Além de parcela referente à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, a **GESTORA** fará jus a uma **TAXA DE PERFORMANCE**, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo **FUNDO** à **GESTORA** ou para terceiros, conforme orientação da **GESTORA**. A **TAXA DE PERFORMANCE** será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} * Vb)]$$

Onde:

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

Va: Rendimento efetivamente distribuído aos **COTISTAS** no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anterior(es), corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

M

$$Va = \frac{\sum \text{rendimento mês} * \text{Índice Correção (M)}}{N}$$

N

M: Mês de referência;

N: Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de **TAXA DE PERFORMANCE** (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos);

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o "X":

- X =**
- a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética);
 - a.1. Caso a Média IMAB5 seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano;
 - b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano;
 - c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5.

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA, em seu website. A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada

para o período 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. 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.

Vb: Somatório do valor total integralizado no **FUNDO** pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do **FUNDO** (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

Parágrafo Primeiro. As datas de apuração da **TAXA DE PERFORMANCE** corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

Parágrafo Segundo. A **GESTORA** poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a **TAXA DE PERFORMANCE** apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da **TAXA DE PERFORMANCE**.

Parágrafo Terceiro. É vedada a cobrança da **TAXA DE PERFORMANCE** quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da **TAXA DE PERFORMANCE** em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, 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.

Parágrafo Quarto. Entende-se por “valor da cota do **FUNDO**” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do **FUNDO** pelo número de cotas do **FUNDO**, apurados, ambos, no encerramento do dia.

Parágrafo Quarto. Caso sejam realizadas novas emissões de **COTAS** posteriormente à primeira emissão: (i) a **TAXA DE PERFORMANCE** será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; 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. Observado que, para a **PRIMEIRA EMISSÃO** de Cotas, a **TAXA DE PERFORMANCE** será devida somente a partir do encerramento da Oferta.

Parágrafo Quinto. A **TAXA DE PERFORMANCE** será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos **COTISTAS** a título de amortização ou de rendimentos.

Artigo 19. O **FUNDO** não possui taxa de ingresso, nem taxa de saída, observado o disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 28 abaixo.

CAPÍTULO X

DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 20. O objetivo e a Política de Investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e os **COTISTAS** assumem os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, cientes da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, conforme o disposto no Parágrafo Décimo Primeiro do Artigo 5º acima.

Parágrafo Primeiro – A rentabilidade das **COTAS** não coincide com a rentabilidade dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo – As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do **DISTRIBUIDOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do **CUSTODIANTE**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Parágrafo Terceiro – A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, o **DISTRIBUIDOR**, o **CUSTODIANTE** e/ou **ESCRITURADOR** e o **AGENTE DE CONTROLADORIA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de **COTAS** com valor reduzido, sem prejuízo do disposto no Artigo 8º acima.

Artigo 21. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os **COTISTAS** estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de

COTAS do **FUNDO**, devendo os **COTISTAS** e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

CAPÍTULO XI DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 22. O **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões e diferimentos do **FUNDO**, inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.

Artigo 23. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

Parágrafo Primeiro. Os **ATIVOS** serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os **ATIVOS** cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

Parágrafo Segundo. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA.

Parágrafo Terceiro. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;

b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado (“PIC”).

c) Os demais ativos ou direitos objeto do **FUNDO** que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pela **ADMINISTRADORA**.

Artigo 24. Provisionamento. Caso a **GESTORA** identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, este deverá imediatamente informar à **ADMINISTRADORA**, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do **FUNDO** devem ser estimadas pela **ADMINISTRADORA** com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

CAPÍTULO XII

DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

Artigo 25. As **COTAS** do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** e serão nominativas e escriturais.

Parágrafo Primeiro. A escrituração das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **ESCRITURADOR**, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das **COTAS** e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. As **COTAS** do **FUNDO** conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada **COTA** corresponde a 1 (um) voto nas **ASSEMBLEIAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro. O valor patrimonial das **COTAS** após o início do funcionamento do **FUNDO** será o resultado da divisão do valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** calculado conforme o Artigo 22, acima, pelo número de **COTAS** emitidas.

Parágrafo Quarto. O **COTISTA** do **FUNDO** (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os **ATIVOS** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos **ATIVOS** integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das **COTAS** que subscrever, e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo Quinto. De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, não é permitido o resgate de **COTAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. As **COTAS** serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3. O **ESCRITURADOR** será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Parágrafo Sétimo. Adicionalmente, nos termos do Parágrafo Sexto acima, embora as Cotas da Primeira Emissão do Fundo estejam admitidas à negociação do mercado secundário, o investidor que subscrever as Cotas no âmbito da Primeira Emissão farão jus a recibos, os quais somente serão convertidos em Cotas do Fundo depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Primeira Emissão, conforme data definida no formulário de liberação, depois da obtenção de autorização da B3, momento em que passarão a ser livremente negociadas na B3.

Parágrafo Oitavo. Depois de as **COTAS** estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das **COTAS** poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste **REGULAMENTO**, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo a **ADMINISTRADORA** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das **COTAS** do Fundo neste mercado.

Parágrafo Nono. A efetivação de quaisquer negociações de **COTAS** do **FUNDO** estará sujeita à verificação, pela **ADMINISTRADORA**, do cumprimento pelos novos **COTISTAS** de requisitos de *Suitability*, *Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela **CVM**, pelo **BACEN** e pela própria **ADMINISTRADORA**. Caso a transferência de **COTAS** não seja aprovada pela **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao **FUNDO** a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o **COTISTA** vier a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das **COTAS** que ainda não sejam **COTISTAS** deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições do **FUNDO** por meio da assinatura e entrega à **ADMINISTRADORA** dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos

COTISTAS, sendo certo que na transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no **REGULAMENTO** e na regulamentação aplicável; (ii) informar o preço de aquisição das **COTAS** adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das **COTAS** adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais **COTAS** ser considerado zero para fins de tributação.

Parágrafo Dez. O percentual máximo do total das **COTAS** emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, podendo a **ADMINISTRADORA** recusar tal operação.

Parágrafo Onze. Fica vedada a negociação de fração de **COTAS**.

CAPÍTULO XIII DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 26. A **PRIMEIRA EMISSÃO** será no montante de, inicialmente, 10.000.000,00 (dez milhões) de **COTAS**, com valor inicial de R\$10,00 (dez reais) por **COTA**, sendo, portanto, o valor da **PRIMEIRA EMISSÃO** equivalente a, inicialmente, até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). Não serão admitidas **COTAS** fracionárias.

Parágrafo Primeiro. Nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de **COTAS** inicialmente emitida poderá, a critério da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, em comum acordo com o **DISTRIBUIDOR**, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de **COTAS** inicialmente ofertada.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, condicionado à subscrição do **MONTANTE MÍNIMO** de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), sendo certo que a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá solicitar ao **DISTRIBUIDOR** o encerramento da distribuição de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.

Parágrafo Terceiro. A distribuição das **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO** será realizada por meio de oferta pública registrada na **CVM** sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

Parágrafo Quarto. Exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, as **COTAS** serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo Quinto. Quando de seu ingresso no **FUNDO** no mercado primário, cada **COTISTA** deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela **ADMINISTRADORA**, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela **ADMINISTRADORA**, nos termos deste **REGULAMENTO**, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada **COTISTA** informar à **ADMINISTRADORA** a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 27. Não há restrições quanto ao limite de propriedade de **COTAS** do **FUNDO** por um único **COTISTA**.

Artigo 28. As **COTAS** do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de **COTAS**, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. O período de distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** de **COTAS** será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação do anúncio de início da **PRIMEIRA EMISSÃO**. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério da **GESTORA** após a subscrição do **MONTANTE MÍNIMO**. Neste caso, a **ADMINISTRADORA** cancelará o saldo de **COTAS** não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento.

Parágrafo Segundo. Caso não sejam colocadas **COTAS** suficientes para a constituição do **MONTANTE MÍNIMO** do **FUNDO** na **PRIMEIRA EMISSÃO** durante o período de distribuição, a **ADMINISTRADORA** deverá, imediatamente:

- I. Dividir os recursos recebidos entre os subscritores de **COTAS** do **FUNDO**, nas proporções das **COTAS** integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, observado o disposto no §3º do Artigo 11 da **INSTRUÇÃO CVM 472**; e
- II. Proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento à **CVM** o comprovante da divisão a que se refere o inciso I, acima.

Parágrafo Terceiro. A cada emissão de novas **COTAS**, após a **PRIMEIRA EMISSÃO**, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a **GESTORA**, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das **COTAS** no ato da subscrição primária das **COTAS**.

CAPÍTULO XIV

DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

Artigo 29. Após a **PRIMEIRA EMISSÃO** e o início do funcionamento do **FUNDO**, e sem que seja necessária a alteração deste **REGULAMENTO**, a **ADMINISTRADORA** poderá realizar a emissão de novas **COTAS**, em diferentes emissões, séries e classes, **(i)** em valor global equivalente a até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** e mediante proposta da **GESTORA**, desde que observadas as características constantes no Artigo 30, abaixo.; ou **(ii)** sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada nova **COTA** deverá ser aprovado em **ASSEMBLEIA GERAL** ou mediante ato da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das **COTAS**, representado pelo quociente entre o valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** contábil atualizado do **FUNDO** e o número de **COTAS** já emitidas em data a ser fixada na ata de **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das **COTAS** já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

Parágrafo Segundo. O ato de subscrição de **COTAS** do **FUNDO**, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do **FUNDO** ao teor deste **REGULAMENTO**.

Artigo 30. Na emissão de novas **COTAS**, o ato que deliberar pela nova emissão de **COTAS** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das **COTAS** e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que será assegurado aos **COTISTAS** do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de **COTAS** no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do item "(i)" do Artigo 29 acima, na proporção da quantidade de **COTAS** que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de **COTAS**, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os **COTISTAS** poderão ceder seu direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do **ESCRITURADOR** das **COTAS**. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a emissão de novas **COTAS**. Os procedimentos

para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo **ESCRITURADOR** ou na **B3**, conforme o caso, respeitando o prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis e demais procedimentos operacionais aplicáveis.

CAPÍTULO XV

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 31. O **FUNDO** poderá amortizar, a critério da **GESTORA**, em comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, suas **COTAS** total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente **REGULAMENTO**. A realização de amortizações deverá ser comunicada à B3 por meio do sistema FundosNet, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando a data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

Artigo 32. O **FUNDO** será liquidado por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL** especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste **REGULAMENTO** .

Parágrafo Único. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em **ASSEMBLEIA GERAL**:

(a) caso o **FUNDO** passe a ter **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(b) descredenciamento, destituição ou renúncia da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a **ASSEMBLEIA GERAL** convocada para o fim de substituí-la não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;

(c) ocorrência de **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**; e

Artigo 33. Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos **ATIVOS** do **FUNDO** será dividido proporcionalmente entre os **COTISTAS** de acordo com a quantidade e valor de suas **COTAS** em relação ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. O procedimento de resgate de **COTAS** mediante a entrega de **ATIVOS** será realizado fora do ambiente da B3.

Parágrafo Segundo. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do FUNDO obedecerão ao disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472** e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555.

Artigo 34. Os valores calculados nos termos do Artigo anterior serão pagos aos **COTISTAS** em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO XVI

DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 35. O **FUNDO** 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. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos **COTISTAS**, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) **DIA ÚTIL** do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) **DIAS ÚTEIS** dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, com base em recomendação da **GESTORA**.

Parágrafo Primeiro. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo Segundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo **ESCRITURADOR**.

Parágrafo Terceiro. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) **ATIVO(S)**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados

aos **ATIVOS** do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quarto. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos **COTISTAS** as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Parágrafo Sexto. Os pagamentos de resultados realizados por meio da B3 seguirão seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as **COTAS** nela custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os **COTISTAS**.

CAPÍTULO XVII DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 36. A **ADMINISTRADORA** 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 **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 37. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação e à **CVM**, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 38. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 39. Para fins do disposto neste **REGULAMENTO** e mediante a devida autorização do **COTISTA** para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência

válida entre a **ADMINISTRADORA** e os **COTISTAS**, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XVIII

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 40. Compete privativamente à **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** do **FUNDO** deliberar sobre as seguintes matérias:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. a alteração do **REGULAMENTO**, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- III. a destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA** do **FUNDO**, bem como a escolha de seus substitutos;
- IV. a emissão de novas **COTAS** do **FUNDO**, exceto se emitido no âmbito do **CAPITAL AUTORIZADO**;
- V. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;
- VI. a dissolução e a liquidação do **FUNDO**, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25;
- VII. a alteração do mercado em que as **COTAS** são admitidas à negociação, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de **COTAS**, na hipótese deste **REGULAMENTO** vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de **COTAS** em condições diversas daquelas especificadas no Artigo 26, parágrafo quarto, acima;
- IX. a eleição e destituição de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, conforme disposto no Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

- XI. alteração do prazo de duração do Fundo, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25; e
- XII. majoração da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** e/ou da **TAXA DE PERFORMANCE**.

Parágrafo Primeiro. Anualmente, a **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA** até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo. O **REGULAMENTO** pode ser alterado, independentemente da **ASSEMBLEIA GERAL**, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da **CVM**, de entidade administradora de mercados organizados onde as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a **CVM**;
- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone;
- III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance; e
- IV. for necessária para corrigir erros grosseiros de fato ou imateriais.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos **COTISTAS**, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. A alteração referida no inciso III do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos **COTISTAS**.

Artigo 41. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. A **ASSEMBLEIA GERAL** também pode ser convocada diretamente por **COTISTAS** que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas ou pelo **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, observados os requisitos estabelecidos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa dos **COTISTAS** deve ser dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** às expensas dos requerentes, salvo se a **ASSEMBLEIA GERAL** assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro. A convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA** e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quarto. A convocação de **ASSEMBLEIA GERAL** deve 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.

Parágrafo Quinto. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Sexto. A primeira convocação das **ASSEMBLEIAS GERAIS** deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** extraordinárias.

Parágrafo Sétimo. Por ocasião da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das **COTAS** emitidas ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Oitavo. O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 42, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

Parágrafo Nono. O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Dez. A presença da totalidade dos **COTISTAS** supre a falta de convocação.

Artigo 42. A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em **ASSEMBLEIAS GERAIS**:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as **COTAS** sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro. Nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da **INSTRUÇÃO CVM 472**, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI, **INSTRUÇÃO CVM 472** deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo. Sempre que a **ASSEMBLEIA GERAL** for convocada para eleger **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, as informações de que trata o *caput* incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 52; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Terceiro. Caso **COTISTAS** ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 41, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do *caput*, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 41, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 43. A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de **COTISTAS**.

Artigo 44. As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** serão tomadas por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada **COTA** 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, X e XII do Artigo 40 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou
- II. metade, no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de **COTISTAS** indicados no registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 45. Somente poderão votar na **ASSEMBLEIA GERAL** os **COTISTAS** inscritos no registro de **COTISTAS** na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro. Os **COTISTAS** também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** até o dia anterior à data da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 46. Sem prejuízo das demais disposições deste **REGULAMENTO**, a critério da **ADMINISTRADORA**, os **COTISTAS** poderão participar da **ASSEMBLEIA GERAL** por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital "click through", hipótese em que os **COTISTAS** participantes deverão, no mesmo dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

Artigo 47. As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos **COTISTAS**, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 41 e 42 deste **REGULAMENTO** e Artigo 41, incisos I e II, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos **COTISTAS**, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os **COTISTAS** deverão responder à consulta à **ADMINISTRADORA (i)** no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** extraordinária; e **(ii)** no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo poderá ser ampliado pela **ADMINISTRADORA**, de comum acordo com a **GESTORA**, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os **COTISTAS**, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considerada como abstenção por parte dos **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os **COTISTAS** que se manifestaram nos termos da consulta formal.

Parágrafo Terceiro. O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de **ASSEMBLEIA GERAL**, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 48. O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o **COTISTA** exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. É facultado a **COTISTAS** que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de **COTAS** emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais **COTISTAS**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput*.

Parágrafo Segundo. A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, em nome do **COTISTA** solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo **COTISTA** solicitante, em até 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS** da solicitação.

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os **COTISTAS** solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quarto. É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de **COTISTAS**; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Quinto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de **COTISTAS** serão arcados pelo **FUNDO**.

Artigo 49. O **COTISTA** deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Não podem votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**:

- I. a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

- V. o **COTISTA**, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. o **COTISTA** cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- I. os únicos **COTISTAS** do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais **COTISTAS**, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. se aplicável, todos os subscritores de **COTAS** forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de **COTAS**, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do Artigo 12 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 50. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e a **GESTORA** dependem de aprovação prévia, específica e informada da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observado o disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472**.

CAPÍTULO XIX DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS

Artigo 51. A **ASSEMBLEIA GERAL** pode eleger até 3 (três) **REPRESENTANTES DE COTISTAS** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. A eleição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** pode ser aprovada pela maioria dos **COTISTAS** presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou

- II. 5% (cinco por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** é indelegável.

Artigo 52. Somente pode exercer as funções de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser **COTISTA**;
- II. não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- IV. não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela **CVM**.

Parágrafo Único. Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 53. Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à **ASSEMBLEIA GERAL**, relativas à emissão de novas **COTAS**, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à **ASSEMBLEIA GERAL**, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de **COTAS** detida por cada **REPRESENTANTE DE COTISTAS**;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fazendo constar do seu parecer as

informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos **REPRESENTANTES DE 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 *caput*.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro. Os pareceres e opiniões dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 54. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem comparecer às **ASSEMBLEIAS GERAIS** e responder aos pedidos de informações formulados pelos **COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem ser apresentados e lidos na **ASSEMBLEIA GERAL**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 55. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Artigo 33 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos **COTISTAS** e transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de **REPRESENTANTES DE COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XX DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 56. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada da **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 57. As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela **CVM** e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na **CVM** e aprovada pela **ADMINISTRADORA** conforme suas políticas internas, conforme descrito no Parágrafo Segundo do Artigo 13 deste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos **ATIVOS** em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

CAPÍTULO XXI DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 58. Constituirão encargos do **FUNDO**, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** e a **TAXA DE PERFORMANCE** previstas neste **REGULAMENTO**;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, inclusive comunicações aos **COTISTAS** previstas no **REGULAMENTO** ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar a

ADMINISTRADORA e a **GESTORA** na distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como no respectivo registro para negociação;

- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Parágrafo Segundo do Artigo 12 deste **REGULAMENTO**;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de **ASSEMBLEIA GERAL**, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** na constituição e registro do **FUNDO** perante **CVM**;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o **FUNDO** seja **COTISTA**, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, nos termos do Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** deverá ressarcir a **ADMINISTRADORA** caso este realize o pagamento de algum dos Encargos do **FUNDO**, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro. As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO** serão pagas pela **GESTORA** e reembolsadas pelo **FUNDO**. Serão consideradas como despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**: (i) taxa em função do registro na **CVM**; (ii) taxa de registro na B3; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do **FUNDO**; e (iv) taxa de serviços da B3; e (iv) despesas de registro em cartório. O **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição primária dos investidores em novas emissão de **COTAS**.

CAPÍTULO XXII DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 59. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer **COTISTA**, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento) conforme legislação vigente.

Parágrafo Primeiro. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o **COTISTA** pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

- I. o **FUNDO** possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) **COTISTAS**;
- II. o **COTISTA** pessoa natural, individualmente, não possua participação em **COTAS** do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de **COTAS** emitidas do **FUNDO**, ou não seja detentor de **COTAS** que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período; e
- III. as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir **COTAS** deste **FUNDO** no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo

Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido parágrafo.

Artigo 60. Nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do **FUNDO** em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Primeiro. Caso o tratamento tributário do **FUNDO** sofra alterações, a **ADMINISTRADORA** comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo Segundo. Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da **ADMINISTRADORA**, no sentido de manter o **FUNDO** com as características previstas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro do Artigo 59, acima; já quanto ao inciso III, a **ADMINISTRADORA** manterá as **COTAS** registradas para negociação secundária exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado.

Parágrafo Terceiro. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus **COTISTAS** ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, sendo que em caso de alterações que impactem a tributação do **FUNDO**, a **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** envidarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os **COTISTAS** informados a respeito de tais medidas.

CAPÍTULO XXIII DO FORO

Artigo 61. Fica eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste **REGULAMENTO**.



PARAMIS

CAPITAL

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de viabilidade

OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade (“**Estudo de Viabilidade**”) foi elaborado pela **PARAMIS BR INVESTIMENTOS LTDA.** (“**Gestor**”) com o objetivo de analisar a viabilidade da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do **PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO** (“**Fundo**”), veículo de investimento que tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo, conforme definido a seguir: (a) Ações Imobiliárias; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) LH; (k) LCI; (l) LIG; e (m) Outros Títulos Imobiliários (“Ativos-Alvo”); e (n) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo, de Ativos de Liquidez conforme disposto na Política de Investimentos (“**Outros Ativos**”).

A análise utilizou como premissas: (i) expectativas de mercado em relação a dados econômico-financeiros futuros; (ii) expectativas da Gestora relacionadas à originação de operações e à alocação dos recursos captados na Oferta. **As premissas supracitadas estão sujeitas a diversos fatores de risco e, portanto, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no “*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento*” (“**Prospecto Preliminar**”, sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

Visão Geral:

Paramis Capital

VISÃO GERAL

O Grupo Paramis Capital foi fundado no ano de 2008 no Rio de Janeiro por executivos do mercado financeiro e de capitais. A empresa possui como foco a estruturação de operações financeiras de equity e dívida para diversos setores, com maior foco no **setor imobiliário e agro**. Sua equipe é formada por profissionais com experiência no mercado de capitais e imobiliário.

Durante seus **15 anos de atuação**, o Grupo já originou e estruturou mais de **R\$ 3,9 bilhões*** em operações de mercado de capitais que foram investidas principalmente por **diversos players locais como family offices, asset managements, bancos e outros investidores institucionais**.

Fonte: Gestora. *Até dezembro do ano

NOSSOS NÚMEROS



+ R\$ 3,9 Bilhões
em Operações Realizadas*



15 Anos
Gerando Valores



+ 70 Operações
Concretizadas*



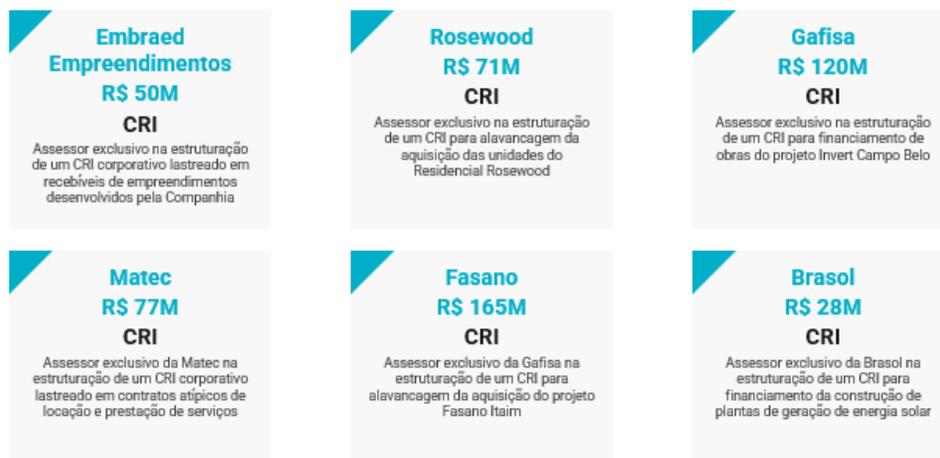
+ 20 Colaboradores
com presença no RJ e SP

Highlights de Transações Recentes:



Fonte: Gestora. Nota 1: Considera a soma do volume das três emissões (1,5M, 1,3M e 1,3M emissões); Nota 2: Considera a soma do volume das duas emissões (311M e 1M) e 1M de 1,3M emissões.

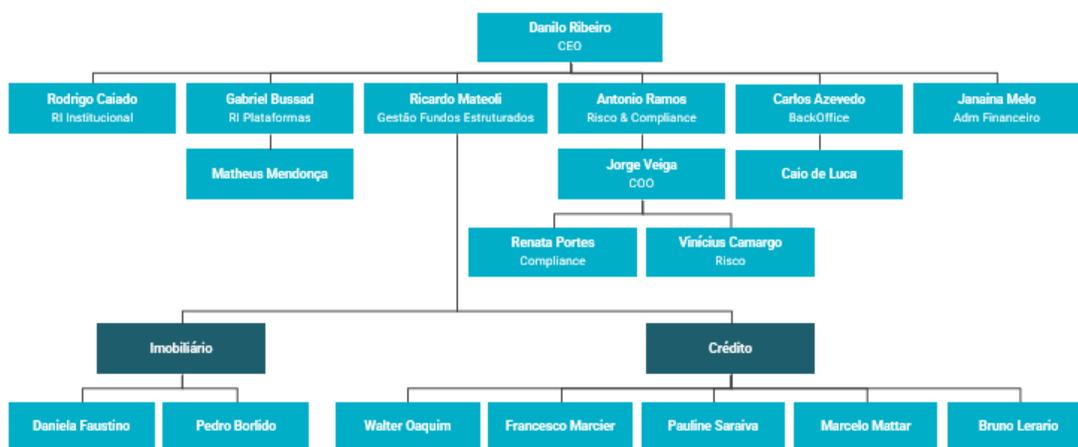
12



Grupo Interalli; Ginco; Mendes Sibara; Reserva Real; Ipiranga; Empresa Catarinense; Reserva Real; Pandini; Gsp; Expansion; Ginco; Deltaville; Deltaville; Reserva Real; Grupo Breithaupt; Expansion; Reserva Real; Ginco; Grupo Breithaupt; Ginco; Pandini; Deltaville; Deltaville; Deltaville; Expansion; Retrofit; Nova Colorado; Vitale; Vitale; Deltaville ; Vitale; Vitale; Nova Colorado; Ginco; Ginco; Costa Brasil; Retrofit; Grupo Breithaupt; Deltaville; Ginco; Nova Colorado; Expansion; Ginco; Grupo Breithaupt; Nova Colorado; Ginco; MarLuc; Quartier; União Realizações; Embraed; Successpar; Embraed; Prazo; Embraed; Faz. Santa Maria; Embraed; Brasol; Bewiki; Gafisa; Gafisa; Matec; Embraed; Condobem; Gafisa; Gafisa; Gafisa; Ativy; Gafisa; Gafisa; Cortel; Gafisa; Alper; Matarazzo Retail; Bhg; Cortel; Ativy; Ativy; Gafisa; Tecnomyl; Tecnomyl; Embraed; Matarazzo Retail; Tecnomyl

Equipe de Gestão:

Equipe de Gestão



Fonte: Gestora

CONFIDENCIAL 12

Principais Sócios & Executivos:



André Petersen

Sócio Conselheiro

Conselheiro da Paramis Capital, durante 12 anos, atuou como diretor executivo do Banco Credit Suisse e, em 2016, fundou a Quadra Capital, gestora de recursos com foco em investimentos alternativos. Antes disso, foi diretor do Banco Prosper, CEO da Máxima Asset e associado no Banco Graphus. Possui profunda experiência nos mercados de capitais e de gestão de fundos de investimentos. Engenheiro formado pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e MBA em finanças pelo IBMEC.

Fonte: Gestora



Danilo Ribeiro

CEO

Atuou no Bank of New York Mellon a frente dos fundos de recebíveis (FIDC), Private Equity (FIP) e Venture Capital (FMIEE), além das áreas de Compliance da DTVM e da Gestora. Também trabalhou na ANDIMA (atual ANBIMA) e na Fundação CERJ. É administrador de carteira autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Economista formado pela Universidade Federal Fluminense (UFF) e especialização na Columbia Business School em Global Banking Program: Fintech, Digital and Analytics, possui experiência nos mercados financeiro e de capitais.



Ricardo Mateoli

Gestor Imobiliário

Trabalhou por 5 anos na área de produtos estruturados / investment banking no Banco Plural, principalmente focado no setor imobiliário. De 2017 a 2019 trabalhou na M3 Capital Partners onde participou ativamente da expansão e criação de novas teses de investimentos no setor imobiliário. Antes de se juntar à Paramis, foi responsável pela gestão dos fundos imobiliários de papel em seu retorno à Plural. Formado em Administração de Empresas pelo Insper, possui Certificação de Gestores da ANBIMA (CGA) e é administrador de carteiras autorizado pela CVM.

CONFIDENCIAL 13



Sílvio do Vale

Antes de ingressar na Paramis, participou de um dos primeiros negócios de leverage buy-out no país referente a aquisição da Zamprogn distribuidora de aços, num negócio vendido por R\$ 600 mm que havia sido comprado 2 anos antes por R\$ 300 mm. Foi professor do Instituto de Matemática e Estatística da UERJ e atuou nos mercados financeiro e de capitais nas áreas de Private Equity e operações de crédito em gestoras de fundos independentes, atuando na análise de investimentos dos ativos. Sílvio é engenheiro mecânico e mestre em engenharia de produção com ênfase em Finanças e Análise de Investimentos pela PUC-RJ.

Fonte: Gestora



Antonio Ramos

Antes de se tornar sócio da Paramis, iniciou sua trajetória profissional no Banco Multistock e em seguida trabalhou como analista de investimentos na Máxima Asset Management. Em 2004, ingressou no setor imobiliário como incorporador, desenvolvendo projetos no Estado do Rio de Janeiro e, em 2008, passou a fazer parte do time da Paramis. Economista formado no IBMEC.



Walter Oaquim

Formado em Economia na UFRJ com Pós em Finanças na FGV RJ. Trabalhou nos Bancos BBM, CR 2 e Máxima, na Incorporadora Mega e no Grupo Leste, criando produtos para o mercado de crédito imobiliário e atuando em incorporações.

CONFIDENCIAL 14



Carlos Azevedo

Ingressou na Paramis em 2012 e, antes disso, trabalhou na área de Assessoria Técnica da CETIP, na área de BackOffice da Pentágono Trustee DTVM e na área de custódia do Bank of New York Mellon, no segmento de Global Custody. Matemático formado pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ) com MBA em Finanças Corporativas.

Fonte: Gestora



Daniela Faustini

Formada em Engenharia de Produção na PUC RJ, MBA em Economia e Gestão na FGV SP, com sólida experiência no mercado imobiliário, desenvolvida em empresas como Brmalls P+, Vale e CR 2 atuando no gerenciamento de projetos imobiliários e áreas financeiras.



Francesco Marcier

+15 anos de experiência no mercado financeiro e de capitais, iniciou a carreira como analista de crédito *Middle Market* e Corporate na tesouraria do Banco Prosper, passando para a mesa comercial da mesma instituição. Atuou também na mesa comercial do Banco Arbi, estruturando operações de crédito para o mercado de capitais. Foi sócio na Acrux Capital, atuando na área de operações estruturadas de crédito. Em seguida, passou 11 anos como sócio na FLX Consultoria, boutique financeira especializada em operações estruturadas de crédito para o mercado imobiliário e corporativo. Graduado em Economia na Universidade Cândido Mendes, do Rio de Janeiro.

CONFIDENCIAL 15



Rodrigo Caiado

+15 anos de experiência no mercado imobiliário e financeiro, possui histórico de estruturação, gestão e desenvolvimento de produtos imobiliários com mais de R\$ 1,5 bilhões de valor agregado. Trabalhou na Vitacon à frente da área comercial e Private Equity. Foi sócio da Fronteira Asset à frente do time comercial. É Economista formado pela PUC Brasília com MBA em Finanças na FGV e Gestão de Projetos pela FIA/USP



Gabriel Bussad

Formado em Publicidade e Marketing pela ESPM-RJ. Atuou como financial advisor de famílias HNW e UHNW por mais de 13 anos. Foi sócio por 9 anos da InvestSmart, onde foi responsável por gestão de equipes, acompanhamento de filiais, treinamentos, e gestão da operação de São Paulo



Jorge Veiga

+17 anos de experiência no mercado financeiro, com passagens pelo First National Bank na Califórnia, Queluz Asset Management e Helius Capital onde atuava como Diretor de Risco & Compliance. Atualmente exerce a função de COO na Paramis Capital. Formado em engenharia elétrica e industrial pela Pontifícia Universidade Católica do RJ (PUC-RJ) e pós graduação em business na University of Califórnia, Los Angeles (UCLA)

Fonte Gestora CONFIDENCIAL 16

PMIS11 – Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário:

Visão Geral da Gestora Sobre o Fundo

Momento Oportuno

- Momento de maiores spreads em relação aos últimos anos devido à escassez de crédito imobiliário;
- Perspectiva positiva para ativos ligados a juro real;
- Fits negociando com deságio em relação a seu valor patrimonial;

Equipe Interdisciplinar & Modelos Proprietários

- Equipe com experiência no mercado de capitais com foco em gestão de recursos, análise de crédito, private equity e mercado imobiliário;
- Modelos quantitativos e qualitativos proprietários apoiados em inferential machine learning para o processo decisório e gerencial

Diversificação & Risco de Crédito Ajustado

- Segmentos / Devedores;
- Estruturas robustas de garantias;
- Concentração em operações High Grade e Mid-risk

Originação & Estruturação Própria

- Melhores taxas;
- Maior controle sobre as operações

Gestão Ativa: Arbitragem de Fundos Listados & Atuação no Mercado Secundário

- Atuação ativa no mercado secundário para explorar assimetrias, gerenciar liquidez e otimizar a alocação de portfólio;
- Estratégia de arbitragem entre cota de mercado vs. patrimonial de fundos listados;

Flexibilidade

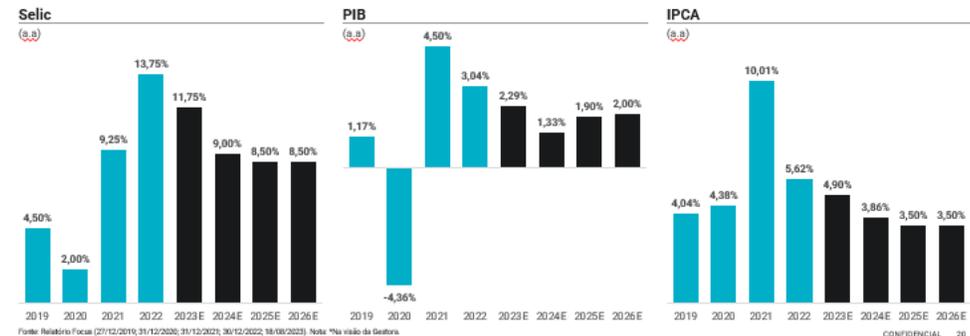
Mandato flexível possibilitando a captura de valor em diversas estruturas imobiliárias de acordo com o ciclo do mercado
Ex: FIDCs, cotas de SPE, FIP, ações...

Fonte: Gestora. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas melhores intencões. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, sem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas posturas operacionais da Gestora.

Cenário Macroeconômico:

Cenário Macroeconômico

- País viveu um período recente de subida dos juros em decorrência do aumento da inflação;
- Expectativa de crescimento moderado do PIB para os próximos anos*;
- Este patamar elevado de juros não deverá se sustentar nos anos seguintes.*

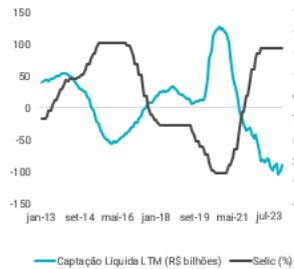


Fontes: B3 e CVM

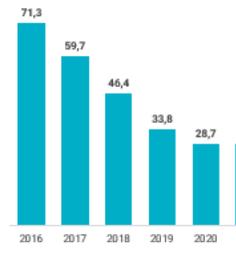
Cenário - Crédito Imobiliário:

Com a alta recente dos juros, poupança apresentou os maiores saques dos últimos 10 anos³ + Bancos começaram a restringir crédito⁴ + Maior relevância do mercado de capitais no financiamento imobiliário, somando 34% do marketshare em 2022

Captação Líquida Poupança vs SELIC¹
(R\$ Bilhões)



Carteira de Crédito Imobiliário PJ²



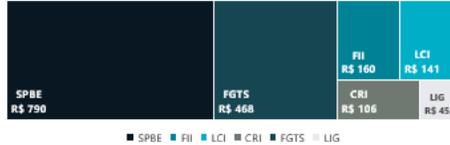
Fontes de Financiamento Imobiliário⁵



Fonte: 1 BCB; 2 BCB; 3 <https://valor.globo.com/financas/noticia/2023/03/22/mercado-de-capital-ganha-espaco-no-financiamento-imobiliario.ghtml>; Nota: (3) A Gestora interpretou valores negativos de captação líquida como saques de poupança; (4) A Gestora interpretou a queda na carteira de crédito imobiliário PJ como restrição da oferta de crédito dos bancos. CONFIDENCIAL 21

Crédito Imobiliário

Dezembro/21



Dezembro/22



Fonte: 1 Secovi e Abajob; 2 BCB

Taxa Média do Valor Contratado das Operações de Crédito - PJ⁶



CONFIDENCIAL 22

Mercado de Fundos Imobiliários Listados:

Evolução Anual do Número de FIIs



Evolução do Número e Volume de Ofertas (ICVM 400)



Evolução do Patrimônio Líquido & Valor de Mercado

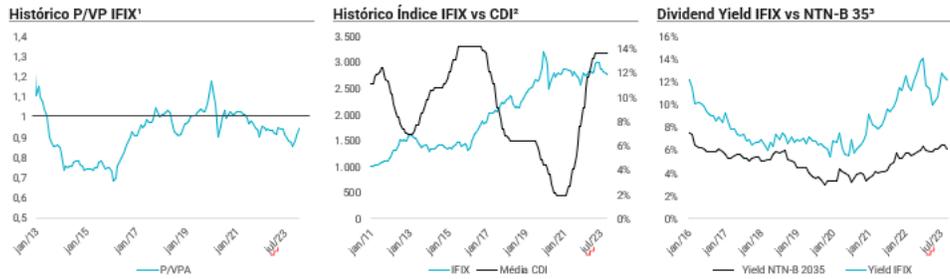


Fonte: B3

Evolução do Número de Investidores com Posição em Custódia



CONFIDENCIAL 23



- Histórico de *Dividend Yield* do FIX Consistentemente Superior ao Juro Real
- Juro Real em Níveis Mais Altos nos Últimos Anos
- Spread em Relação a NTN-B em Níveis Historicamente Maiores
- Fils Negociando com Desconto em Relação a seu Valores Patrimoniais

Momento Favorável para Alocação*

Fonte: 1. Economatica, 2. ICB, 3. Economatica *Na visão da Gestora

CONFIDENCIAL 24

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA OFERTA

Fundo	Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado com prazo indeterminado
Gestão	Ativa
Administradora	XP Investimentos CCTVM S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestora	Paramis BR Investimentos LTDA. (“Paramis Capital”)
Instituição Escrituradora	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Taxa de Administração e Performance	<p>O Fundo pagará pelos serviços de administração e gestão uma taxa de administração equivalente a 1,10% (um inteiro e dez décimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo fixo mensal equivalente a R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). A Taxa de Administração será provisionada diariamente com base no Patrimônio Líquido do dia útil imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados</p> <p>Além da Taxa de Administração, o Fundo pagará exclusivamente ao Gestor taxa de performance de 20% (vinte por cento) sobre o</p>

retorno que exceder o IPCA+Yield IMA-B 5 (conforme definido no Regulamento).

Valor Total da Emissão

Será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar a emissão do Lote Adicional.

Quantidade de cotas emitidas

10.000.000 (dez milhões) de cotas, sem considerar o Lote Adicional de Cotas.

Preço de Emissão

R\$ 10,00 (dez reais) por Cota.

Metodologia

A projeção das receitas do Fundo considerou os rendimentos esperados dos Ativos-Alvo e as receitas com aplicações financeiras. Em relação aos custos e despesas, foram consideradas, sem limitação, as taxas de administração e gestão, taxa de performance, despesas de auditoria, taxa B3, taxa ANBIMA e taxa CVM. Considera-se que os rendimentos dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez, deduzidos dos tributos e das despesas do fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas.

Data Base

A data base do presente Estudo de Viabilidade é 25 de setembro de 2023

Cenário Econômico

As premissas macroeconômicas de inflação utilizadas foram calculadas através da média da inflação implícita da curva da NTN-B (fechamento de 18/09/2023) e meta do Conselho Monetário Nacional. Já para as premissas de CDI, foi utilizada a curva de juros futuros (fechamento de 18/09/2023). Fonte: B3.

Prazo para investimento em Ativos-Alvo

Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que o Fundo fará alocação nos Ativos-Alvo em até 3 (três) meses. É importante salientar que o referido prazo de investimento pode se estender, uma vez que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao Fundo, ficando tais alocações a critério exclusivo da Gestora.

Expectativa de retorno dos Ativos-Alvo

Para fins da simulação da expectativa de retorno apresentada abaixo, foi considerada a média de uma carteira de Ativos-Alvo contemplando diferentes patamares de remuneração e indexação. A remuneração indicativa dos CRIs foi feita de acordo com o pipeline do estudo de viabilidade do dia 19/09/2023. Os CRIs indexados ao CDI possuem uma remuneração média de CDI + 4,42% e os indexados ao IPCA, de IPCA + 8,85%.

O estudo abaixo não contempla eventuais ganhos de capital na alienação de CRIs no mercado secundário pelo Fundo e da Estratégia de Arbitragem entre Cota Patrimonial vs Cota de Mercado de FIIs, partes importantes da estratégia de gestão ativa do Fundo.

Premissa de Alocação

Considera-se uma alocação de 70% (setenta por cento) em Ativos-Alvo indexados ao IPCA e 30% (trinta por cento) indexados ao CDI. Vale ressaltar que esta é apenas uma alocação indicativa e que assim sendo, poderá sofrer alterações de acordo com a análise do gestor no momento da alocação.

Distribuição de Rendimentos

Admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos ativos integrantes da carteira do Fundo serão distribuídos aos cotistas mensalmente e de forma constante, conforme previsto no regulamento. Naturalmente, como o cronograma do serviço da dívida de cada ativo ainda é desconhecido, essa premissa não necessariamente se concretizará. Contudo, não esperamos desvios significativos em relação à mesma e o resultado do estudo é pouco influenciado pela metodologia adotada.

O rendimento demonstrado abaixo é calculado com base no preço de emissão acrescido da taxa de distribuição primária.

Horizonte de Investimentos

O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 36 (trinta e seis) meses. Importante salientar, no entanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Custos da Oferta

Os custos associados à estruturação do Fundo e à oferta de suas cotas foram considerados no Estudo de Viabilidade.

Custos Recorrentes

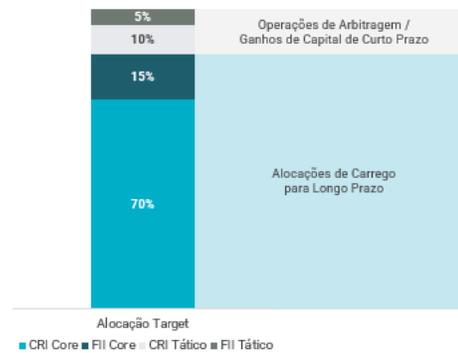
Além das taxas de administração / gestão e performance, também são consideradas, sem limitação, taxas CVM, ANBIMA, CETIP/SELIC, auditoria e outras despesas.

Estratégia de Alocação:

Política de Investimentos¹

Categoria de Ativos-Alvo	Limite de Concentração Individual por Categoria de Ativos-Alvo (% do Patrimônio Líquido)
Ações Imobiliárias e Cotas de FIA Imobiliário	30%
Debêntures Imobiliárias	30%
Participações em SPE Imobiliária	30%
Cotas de FIP Imobiliário	25%
CEPAC	10%
Cotas de FII	100%
CRI	100%
Cotas de FIDC Imobiliário	30%
Outros Títulos Imobiliários	25%
Imóveis	10%
LH, LCI e LIG	30%

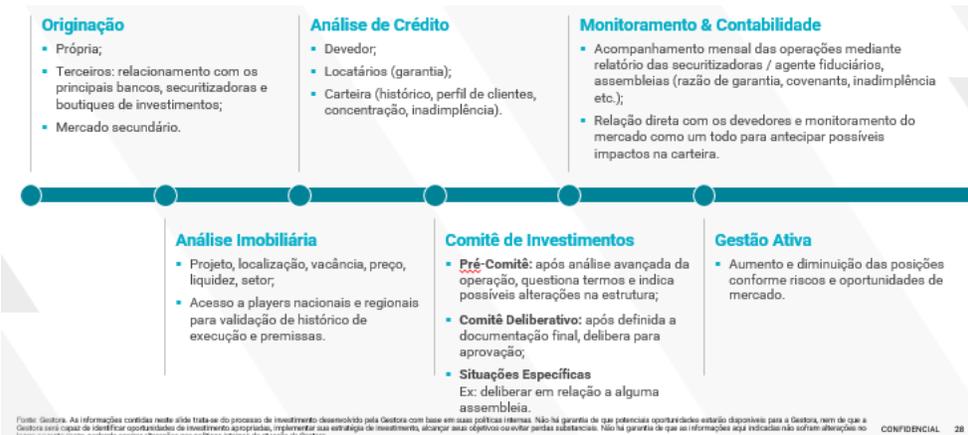
Alocação Target Indicativa



Fonte: Gestora. Nota 1: Para mais informações sobre a Política de Investimentos consulte o Regulamento do fundo. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de alocação da Gestora.

CONFIDENCIAL 26

Resumo do Processo de Investimento:



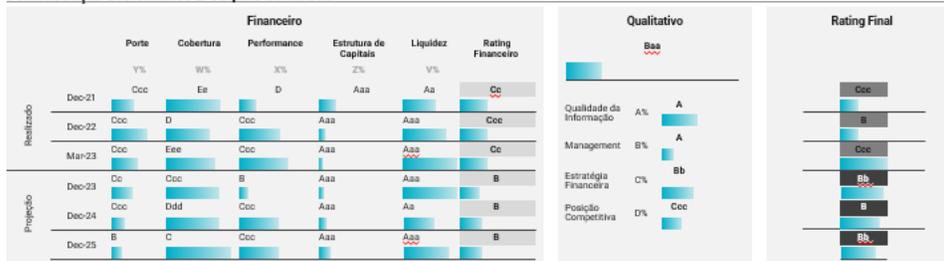
Principais Aspectos da Análise Imobiliária:

Análise dos Componentes			
Imobiliário			
Residencial	Carteira	BTS / SLB	Shopping / Comercial
Localização	Projeto	Contrato	Vacância
Projeto	Histórico de Vendas	Devedor	Inadimplência
Perfil	Inadimplência	Importância do Ativo para o Locatário	Mix de Lojas
Concorrência	Concentração	Localização Das Garantias	Competição
% Incorporador	Subordinação		Custo de Reposição
% Vendas	Perfil do Mutuário		
Track Record	Estoque		
	Distratos		
	Liquidez		

Fonte: Gestora. As informações contidas neste slide tratam do processo de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. CONFIDENCIAL 29

Principais Aspectos da Análise de Crédito Corporativo:

Demonstração dos Critérios & Outputs do Modelo



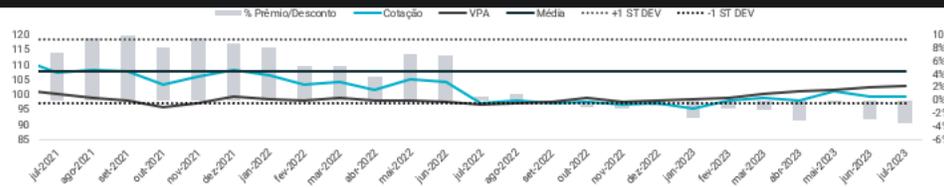
- O modelo engloba aspectos quantitativos e qualitativos, sintetizando nossa visão de risco de crédito das operações em um rating;
- Projetamos a capacidade de pagamento de dívidas das empresas para o prazo de cada operação, identificando e modelando os principais drivers de crescimento e rentabilidade, bem como os riscos mais relevantes para as teses de investimento;
- O processo facilita a análise comparativa de risco/retorno de cada crédito, além de balizar o tamanho da alocação em cada ativo.

Fonte: Gestora. As informações contidas neste slide tratam do processo de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. CONFIDENCIAL 30

Estratégia de Arbitragem entre Cota de Mercado Vs. Patrimonial:

Racional da Estratégia

- As dinâmicas de preço de mercado para cotas de fundos listados sofrem influência de fatores não relacionados à qualidade de crédito dos ativos que os compõem:
 - Investidores com necessidade de liquidez;
 - Follow-on dos fundos;
 - Pagamento de amortizações de cota;
 - Short-squeeze;
 - Alta participação de pessoas físicas (~75%);
 - Vieses comportamentais.
- Nossos modelos proprietários monitoram continuamente essa dinâmica para definir o grau de distorção de preços, bem como os melhores pontos de entrada e saída das operações para geração de alpha.



Estratégia de Arbitragem entre Cota de Mercado Vs. Patrimonial:

Ticker	Segmento	Administrador	Preço d0	Preço d-1	Cota Patrimonial	Prêmio d-1	Item para sair de 2% do fundo	Yield Cota de Mercado	Yield Cota Patrimonial	% dos ativos em CDI	% dos ativos em IPCA	Taxa de Aluguel	Short Interest (% free float)
FR 1	CR	A	97,3	97,4	95,8	1,67%	4	IPCA+1,20%	IPCA+5,20%	83%	21%	3,00%	0,30%
FR 2	CR	B	104,1	103,9	105,7	-1,70%	4	IPCA+7,20%	IPCA+5,20%	42%	47%	4,50%	0,30%
FR 3	CR	A	91,3	91,9	87,5	4,38%	1	CDI+4,00%	CDI+4,90%	57%	43%	5,50%	0,55%
FR 4	CR	A	90,8	89,9	81,9	7,81%	1	CDI+4,70%	CDI+3,90%	74%	26%	3,00%	0,12%
FR 5	CR	C	96,6	96,3	87,6	8,94%	1	CDI+1,25%	CDI+1,75%	6%	94%	3,45%	0,19%
FR 6	CR	B	94,9	94,6	92,7	2,00%	2	CDI+2,10%	CDI+2,70%	33%	67%	3,00%	0,30%
FR 7	CR	D	106,1	105,6	105,4	0,19%	1	CDI+4,00%	CDI+3,70%	48%	52%	4,50%	0,30%
FR 8	CR	B	104,4	104,0	103,9	0,58%	1	IPCA+4,20%	IPCA+3,20%	41%	59%	5,50%	0,50%
FR 9	CR	B	102,2	101,3	99,2	2,07%	1	IPCA+6,20%	IPCA+6,10%	68%	32%	3,00%	0,12%
FR 10	CR	A	101,0	101,0	98,0	3,01%	0	IPCA+4,40%	IPCA+6,10%	83%	17%	3,45%	0,19%



Fonte: Bloomberg, Bloomberg pela Gestora. Nota: (1) A média acima de um e alguns indicadores de mercado relacionados a preço, volatilidade e composição do ativo que são analisados para a execução da estratégia de arbitragem. (2) O prêmio acima de um e a estratégia de arbitragem adotada pela Gestora calculada a partir do prêmio de Primeiro Encargimento da cota de mercado em relação à cota patrimonial que foi o indicador chave a ser usado para a decisão de entrada e saída. As informações contidas neste documento são apenas para fins de referência e não devem ser usadas como base para qualquer decisão de investimento. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Screening de Ativos

Além da dinâmica de preços monitoramos atentamente:

- Política de marcação a mercado do administrador dos fundos;
- Anúncios de datas e montantes de amortizações de cotas e follow-ons;
- Carregio médio dos fundos (visão cota de mercado e patrimonial);
- Taxa de média de aluguel das cotas;
- Short interest;
- Pulverização das cotas e liquidez de mercado.

Pipeline:

CRI	Localização	Mercado	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration	Volume (R\$ mm)
1	Diversificado	Secundário	Logístico	IPCA	7,20%	3,90	3,18
2	SP	Secundário	Logístico	IPCA	7,20%	2,59	3,18
3	SP	Secundário	Varejo Alimentício	IPCA	7,30%	5,86	3,18
4	RR	Secundário	Shopping Center	IPCA	7,95%	5,00	3,18
5	MG	Secundário	Logístico	IPCA	7,10%	8,44	3,18
6	BA e PB	Secundário	Varejo Alimentício	IPCA	7,75%	8,29	3,18
7	SP	Secundário	Residencial	IPCA	9,50%	4,00	3,18
8	MG	Secundário	Logístico	IPCA	7,65%	4,54	3,18
9	Diversificado	Secundário	Home Equity	IPCA	9,50%	5,12	3,18
10	SP	Primário	Varejo Alimentício	IPCA	9,00%	3,73	3,18
11	SP, RO, RJ	Secundário	Varejo Alimentício	IPCA	8,00%	7,40	3,18
12	Diversificado	Secundário	Varejo Alimentício	IPCA	9,00%	1,74	3,18
13	Diversificado	Primário	Residencial	IPCA	10,50%	3,13	3,18
14	AM	Primário	Educação	IPCA	11,50%	3,06	3,18
15	PR, MG, SP, MT	Primário	Geração Distribuída	IPCA	11,00%	6,20	3,18
16	SP	Secundário	Lajes Corporativas	IPCA	8,35%	3,28	3,18
17	SC	Primário	Geração Distribuída	IPCA	9,50%	5,00	3,18
18	SP e RJ	Secundário	Varejo Alimentício	IPCA	7,75%	6,60	3,18
19	SP	Primário	Residencial	IPCA	9,50%	5,00	3,18
20	RJ	Primário	Self-Storage	IPCA	10,00%	4,13	3,18
21	Diversificado	Primário	Home Equity	IPCA	10,00%	5,00	3,18
22	SP	Secundário	Logístico	IPCA	9,45%	4,70	3,18
23	N/A	Primário	Agro	CDI	5,00%	1,33	5,01
24	SP e SC	Primário	Residencial	CDI	4,00%	1,67	5,01
25	SC	Primário	Residencial	CDI	4,00%	3,00	5,01
26	Diversificado	Secundário	Residencial	CDI	4,50%	3,00	5,01
27	Diversificado	Secundário	Residencial	CDI	3,00%	3,43	5,00
28	SP	Primário	Residencial	CDI	6,00%	2,51	5,00

Fonte: Elaborado pela Gestora. Nota: Todas as operações são analisadas em âmbito derivativo. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU INDICATIVO DE RENTABILIDADE FUTURA. Não há garantia de que potenciais oportunidades serão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora terá acesso a informações de investimento apropriadas, implementando sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

CONFIDENCIAL 35

Perfil do Pipeline:

MEMBROS



Ricardo Mateoli
Gestor

Andre Petersen*
Conselheiro

Danilo Ribeiro
CEO

Walter Oaquim
Crédito Estruturado

Francesco Marcier
Crédito Estruturado

Daniela Faustini
Operações Imobiliárias

Antônio Ramos*
Diretor de Risco

ITENS DE GOVERNANÇA

Para os casos de operações de originação própria, o Fundo de Investimento Imobiliário:

- 
 Poderá ter no Máximo 33% do PL
- 
 Limitado a 50% do Volume da Operação
- 
 Fee de Estruturação Limitado a 1,50% sobre a Parte Alocada, sendo o Excedente Revertido para o Fundo

Operações Deverão ser Aprovadas por, no Mínimo, 80% dos Membros.
 (*) Poder de Veto no Comitê

Fonte: Gestora. As informações contidas neste slide tratam-se de base de governança e metodologia de avaliação das ativos desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas da Gestora

São Paulo, 25 de setembro de 2023.

PARAMIS BR INVESTIMENTOS LTDA.

Gestora

DocuSigned by:

 Assinado por: ANTONIO MANUEL DA SILVA RAMOS:0832298771
 CPF: 0832298771
 Papel: Diretor
 Data/Hora da Assinatura: 10/10/2023 5:07:38 PM BRT

Nome: **Antonio Manuel da Silva Ramos**
 Cargo: **Diretor Executivo**

DocuSigned by:

 Assinado por: SILVIO FRANKLIN MONÇÃO DO VALE:69514976215
 CPF: 69514976215
 Papel: Diretor
 Data/Hora da Assinatura: 10/10/2023 3:27:56 PM BRT

Nome: **Silvio Franklin Monção do Vale**
 Cargo: **Diretor Executivo**



PARAMIS

CAPITAL

ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo:	PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo:	51.868.778/0001-58
Data de Funcionamento:	18/08/2023	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRPMISCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	8.000.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andar - LEBLON - RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	Telefones:	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	09/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: PARAMIS BR INVESTIMENTOS LTDA	12..41.7.1/57/0-00	RUA LAURO MULLER, 116, SALA 3.305 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO, CEP 222590-160	(21) 3433-7611
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	./-/-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	./-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: N/A			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo N/A			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo N/A			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira N/A			

5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. <u>Anexos</u>		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Não possui informação apresentada.		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	N/A		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	N/A		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	O FUNDO pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, e gestão uma TAXA DE ADMINISTRAÇÃO equivalente a até 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$17.000,00 (dezesete mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	0,00	0,00%	0,00%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	Idade: 48
	Profissão:	Administrador	CPF: 279.902.288-07
	E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; jur.fundosestruturados@xpi.com.br	Formação acadêmica: Administração de Empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 29/09/2021
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
			Atividade principal da empresa na qual tais

			experiências ocorreram		
XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária		
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal		Não			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não			
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
O Fundo não possui política de negociação de cotas.					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor: https://www.paramis.com.br/manuais-e-politicas/					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
N/A.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
O fundo não possui previsão de chamada de capital.					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



PARAMIS

CAPITAL

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO
PARAMIS HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
("Fundo")

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO,
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
("Administradora")

PARAMIS BR INVESTIMENTOS LTDA.
("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes")

LUZ CAPITAL MARKETS