



PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA TERCEIRA EMISSÃO DE COTAS DO CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 36.501.233/0001-15

NO MONTANTE DE, INICIALMENTE, ATÉ

R\$200.000.000,00
(duzentos milhões de reais)



Autorregulação
ANBIMA

Registro CVM/SRE/GER-1/2022/205, em 06 de maio de 2022

Código ISIN das Cotas: BRCYCRCFT004

Código de Negociação das Cotas na B3: CYCR11

Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

O **CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), representado por seu administrador **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes de sua 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" e "Terceira Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota ("Preço de Subscrição"), perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"). Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) deverão ser canceladas pelo Administrador. O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a até 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, com base nas orientações do Consultor Especializado e em comum acordo com o Coordenador Líder ("Novas Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Definitivo (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" deste Prospecto, cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor ("Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por Investidor"). A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). Não há maior máxima de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas (conforme definido neste Prospecto), da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para a definição do montante total das Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) (em tempo) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). **NÃO SERÁ ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 122 DESTA PROSPECTO.**

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Hermes BP Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 11 de dezembro de 2019 ("Instrumento de Constituição do Fundo"). O regulamento do Fundo foi alterado pela primeira vez por meio do "Instrumento Particular de 1ª (primeira) Alteração ao Regulamento do Hermes BP Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 16 de março de 2021, por meio do qual aprovaram: (i) a alteração da denominação do Fundo para CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO; (ii) a reforma do Regulamento; (iii) a primeira oferta pública de Cotas do Fundo ("Primeira Emissão"); e (iv) a contratação do Consultor Especializado (conforme abaixo definido) para os serviços de gestão de carteira uma vez que tenha obtido o Registro de Gestor (conforme definido neste Prospecto) e de consultoria especializada imobiliária durante a Fase de Transição (conforme definido neste Prospecto). O Regulamento foi alterado pela segunda vez por meio do "Instrumento Particular de 2ª (segunda) Alteração ao Regulamento do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 28 de abril de 2021, e pela terceira vez por meio do "Instrumento Particular de 3ª (terceira) Alteração ao Regulamento do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 11 de junho de 2021, sendo esta a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"). A 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo foi aprovada por meio do "Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário", datada de 24 de novembro de 2021 ("Segunda Emissão"). Posteriormente, em 18 de fevereiro de 2022 foi celebrado o "Ato do Administrador do Cyrela Crédito- Fundo de Investimento Imobiliário", por meio do qual foi aprovada a Terceira Emissão, respeitado o Direito de Preferência, registrado junto ao 3º oficial de registro de títulos e documentos da Comarca do Rio de Janeiro, sob o nº 1183633, em 02 de março de 2022 ("Ato de Aprovação da Oferta"), o qual foi ratificado conforme "Instrumento Particular de Ratificação do Ato do Administrador realizado em 18 de fevereiro de 2022", realizado em 29 de março de 2022, e "Instrumento Particular de Ratificação do Ato do Administrador realizado em 29 de março de 2022", realizado em 13 de abril de 2022 ("Atos de Ratificação"), conjunta e indistintamente designados "Atos do Administrador".

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Paiva, nº 153, Sala 201, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), e (ii) negociadas no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A **CY. CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (atual denominação da CBR Assessoria e Consultoria Ltda.), sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar sala 21, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56 ("Consultor Especializado" ou "CY.Capital") prestará serviços de consultoria especializada ao Fundo, durante a Fase de Transição, nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria (conforme definido neste Prospecto). Após a Fase de Transição, quando a Consultoria de Investimento tiver obtido seu Registro de Gestor (conforme definido neste Prospecto), as atividades de gestão da carteira serão realizadas exclusivamente pelo Consultor Especializado, na qualidade de gestor, nos termos do Regulamento. Durante a Fase de Transição, a gestão da carteira do Fundo será realizada pela **PLURAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 3.400, conjunto 91, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.630.188/0001-26, habilitada para a gestão de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos do Ato Declaratório nº 10.119, de 19 de novembro de 2008 ("Gestor"), sempre observando a orientação do Consultor Especializado.

A Oferta não contará com a cobrança de taxa de distribuição primária. Para mais informações sobre os Custos da Oferta, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 77 deste Prospecto Definitivo. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos, nos Ativos (conforme definido neste Prospecto), visando rentabilizar os investimentos efetuados pelas Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO" NA PÁGINA 85 DESTA PROSPECTO.**

A **CY.Capital** faz jus a uma taxa de performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Consultor Especializado ("Taxa de Performance"). **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, VERIFIQUE SEÇÃO "REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO E DOS DEIXADOS PRESTATORES DE SERVIÇO" NA PÁGINA 88 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.**

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definido neste Prospecto) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, 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 terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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 das Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11 (conforme definido neste Prospecto). O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados à liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 99 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Terceira Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA. É RECOMENDADO QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 18 DE FEVEREIRO DE 2022. A OFERTA ESTEVE SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM, TENDO O REGISTRO SIDO CONCEDIDO EM 06 DE MAIO DE 2022. O FUNDO ESTÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" CONFORME EM VIGOR ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS NOVAS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O CONSULTOR ESPECIALIZADO MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA E ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUND E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 99 A 123.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS NOVAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" NAS PÁGINAS 125 A 130 DESTA PROSPECTO. OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E O CONSULTOR ESPECIALIZADO E ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) 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. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 109 DESTA PROSPECTO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. QUALQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E SOBRE ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR E À CVM POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES, E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLAUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS. TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SEU CONSULTOR ESPECIALIZADO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER



CONSULTOR ESPECIALIZADO

cy.capital

GESTOR

PLURAL

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

TAUIL CHEQUER
MAYER BROWN

ADMINISTRADOR

genial

ASSESSOR LEGAL DO FUNDO E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO

Lefosse



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	1
1. SUMÁRIO DA OFERTA	15
SUMÁRIO DA OFERTA	17
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	35
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	37
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	39
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	41
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta.....	41
Posição Patrimonial antes da Oferta	41
Posição Patrimonial após a Oferta	41
Histórico das Negociações.....	41
Emissões anteriores de Cotas do Fundo	42
Principais Características	42
Características da Oferta.....	43
A Oferta.....	43
Deliberação sobre a Oferta e a Terceira Emissão das Novas Cotas	43
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta.....	43
Lote Adicional.....	44
Distribuição Parcial.....	44
Regime de distribuição das Novas Cotas	45
Preço de Subscrição	45
Forma de subscrição e integralização	45
Procurações de Conflito de Interesses	46
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo	51
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas.....	52
Público-Alvo da Oferta	52
Destinação dos recursos	53
Pedidos de Subscrição	56
Período de Distribuição	56
Procedimento de Alocação	56
Registro da Oferta	57
Plano de Distribuição	57
Direito de Preferência	60
Oferta Não Institucional.....	61
Critério de colocação da Oferta Não Institucional	63
Oferta Institucional	64
Critério de colocação da Oferta Institucional.....	65
Disposições comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	65
Alocação e liquidação da Oferta	66
Formador de Mercado	67
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta ..	68
Negociação e custódia das Novas Cotas na B3.....	69
Inadequação de investimento.....	70
Contrato de Distribuição	70
Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais.....	70



Data de Liquidação	71
Instituições Participantes da Oferta	71
Condições Precedentes da Oferta	72
Cronograma indicativo da Oferta	76
Demonstrativo dos custos da Oferta	77
Outras informações	78
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	79
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	80
Regulamento	80
Demonstrações Financeiras	81

4. O CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 83

SUMÁRIO DO FUNDO 85

Base Legal	85
Duração	85
Público-Alvo	85
Objetivo	85
Política de investimentos	85
Remuneração do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado e dos demais prestadores de serviços	88
Taxa de Administração	88
Taxa de Performance	88
Taxa de Consultoria	90
Taxa de Ingresso e de Saída	90
Assembleia Geral para Aquisição de Ativos Conflitados	90
Política de distribuição de resultados	90
Política de Divulgação de Informações	91
Gestor e Consultor Especializado	92
Substituição do atual Gestor pela CY.Capital	92
Perfil do Administrador	92
Perfil do Coordenador Líder	93
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos	93
Perfil do Gestor	94
Perfil do Consultor Especializado	94
Cinco Principais Fatores de Riscos	94
Risco de potencial conflito de interesse	94
Riscos variados associados aos Ativos e Ativos Financeiros	96
Riscos de liquidez	96
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste ...	96
Risco de discricionariedade de investimento	96

5. FATORES DE RISCO 99

FATORES DE RISCO..... 101

I. Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros	101
Riscos de mercado	101
Riscos institucionais	102
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	102
Risco da pandemia do COVID – 19	103
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização	103
Risco de crédito	104
Riscos relacionados à liquidez das Novas Cotas	104
Risco de liquidez da carteira do Fundo	105
Risco de mercado das Novas Cotas do Fundo	105



Risco de liquidação antecipada do Fundo	105
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor e do Consultor Especializado	105
Risco de substituição da CY.Capital	105
Risco de dificuldade de contratação de futuros gestores para o fundo.....	106
Riscos tributários	106
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	106
Risco regulatório.....	107
Risco jurídico.....	107
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	107
Risco da morosidade da justiça brasileira	107
Risco de governança	108
Risco operacional	108
Risco de concentração da carteira do Fundo	108
Risco relativo à concentração e pulverização	108
Risco de potencial conflito de interesse.....	109
Risco de desempenho passado	110
Risco decorrente de alterações do Regulamento	110
Risco relativa a novas emissões de Cotas	110
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos	110
Riscos de prazo	110
Risco de disponibilidade de caixa	110
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	111
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos e Ativos Financeiros	111
Risco de desenquadramento passivo involuntário	111
Risco relativo à inexistência de Ativos e Ativos Financeiros que se enquadrem na Política de Investimento	111
Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade.....	112
O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Consultor Especializado	112
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	112
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão e/ou consultoria especializada para outros fundos de investimento.....	113
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo.....	113
Riscos do uso de derivativos	113
Riscos relativos aos Ativos e Ativos Financeiros	113
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....	114
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	114
Risco de execução das garantias atreladas aos CRIs	115
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRIs	115
Riscos relativos aos CRIs, às LCI e às LH	115
Riscos relativos ao setor imobiliário.....	115
Riscos relativos à rentabilidade do investimento	118
Propriedade das Cotas e não dos Ativos e Ativos Financeiros.....	119
Cobrança dos Ativos e Ativos Financeiros, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido	119
Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	119
Não existência de garantia de eliminação de riscos	119
Riscos variados associados aos Ativos e Ativos Financeiros	120
Riscos de liquidez	120
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.....	120
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor, pelo Consultor Especializado e pelo Administrador	120
Risco de restrição na negociação	121



A importância do Consultor Especializado	121
Demais riscos:.....	121
II. Riscos relativos à Oferta	121
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta	121
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta	121
Riscos de Distribuição Parcial	122
Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	122
Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	122
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto	122
Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.	122
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	123
Informações contidas neste Prospecto Definitivo.....	123
III. Demais riscos	123
6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	125
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	127
I. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo	127
A) IOF/Títulos.....	127
B) IOF/Câmbio	127
C) IR.....	127
(i) Cotistas residentes no Brasil	128
(ii) Cotistas residentes no exterior	128
II. Tributação aplicável ao Fundo	129
A) IOF/Títulos.....	129
B) IR.....	129
C) Outras considerações	130
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS	
COM O FUNDO E COM A OFERTA	131
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS	
COM O FUNDO E COM A OFERTA	133
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	133
Relacionamento do Administrador com o Gestor	133
Relacionamento do Administrador com o Consultor Especializado	133
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor.....	133
Relacionamento do Administrador com o Escriturador	133
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador	134
Relacionamento do Gestor com o Consultor Especializado.....	134
Relacionamento do Coordenador Líder com o Consultor Especializado	134
Relacionamento do Escriturador com o Consultor Especializado	134
Relacionamento do Auditor Independente com o Consultor Especializado	134
Relacionamento do Gestor com o Escriturador.....	134
Relacionamento do Consultor Especializado com o Escriturador	135
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder	135
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador.....	135
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor	135



ANEXOS.....	137
Anexo I - Atos do Administrador que aprovaram a Terceira Emissão e a Oferta.....	139
Anexo II - Ato do Administrador que aprovou a versão vigente do Regulamento	163
Anexo III - Versão vigente do Regulamento	175
Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	223
Anexo V - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	227
Anexo VI - Estudo de Viabilidade.....	235
Anexo VII - Informe Anual do Fundo – Anexo 39-V da Instrução CVM 472	251
Anexo VIII - Manual de Exercício de Voto	257
Anexo IX - Procuração de Conflito de Interesses	267



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Definitivo que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

"Administrador"	O BANCO GENIAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por Investidor"	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 44 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 63 deste Prospecto Definitivo. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
"Assembleia de Conflito de Interesses"	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo convocada a fim de deliberar sobre potenciais situações de conflito de interesses, na forma dos artigos 18, XII, e 34, <i>caput</i> , e §2º, da Instrução CVM 472.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo.



“Ativos”	Significam em conjunto os seguintes ativos: (i) imóveis ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; (iii) certificados de recebíveis imobiliários e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) letras hipotecárias; (v) letras de crédito imobiliário; (vi) letras imobiliárias garantidas; e (vii) cotas de fundos de investimento imobiliário.
“Ativos Conflitados”	Significam os Ativos que se enquadrem em uma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 34 da Instrução CVM 472.
“Ativos Financeiros”	Significam os ativos nos quais o Fundo poderá manter seus recursos para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, para tal finalidade, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
“Atos do Administrador”	Conjunta e indistintamente designados o Ato de Aprovação da Oferta e o Ato de Rerratificação.
“Ato de Aprovação da Oferta”	Significa o ato próprio do Administrador, realizado em 18 de fevereiro de 2022, por meio do qual foram deliberados e aprovados os termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência, registrado junto ao 3º oficial de registro de títulos e documentos da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1183633, em 02 de março de 2022.
“Atos de Rerratificação”	<i>“Instrumento Particular de Rerratificação do Ato do Administrador realizado em 18 de fevereiro de 2022”, realizado em 29 de março de 2022, e o “Instrumento Particular de Rerratificação do Ato do Administrador realizado em 29 de março de 2022”, realizado em 13 de abril de 2022, os quais rerratificaram os termos e condições previstos no Ato de Aprovação da Oferta.</i>



"Auditor Independente"	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição"	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta e adesão ao Contrato de Distribuição.
"Capital Autorizado"	As emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), em uma ou mais séries, a serem aprovadas a critério do Administrador, conforme orientação do Consultor Especializado, que poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, sendo assegurado aos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros e observado os prazos operacionais praticados pela B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ/ME"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código ANBIMA"	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor.
"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
"COFINS"	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
"CPC"	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
"Condições Precedentes"	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser



	atendidas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder. As Condições Precedentes estão descritas na página 72 deste Prospecto.
"Consultor Especializado" ou "CY. Capital"	Significa a CY. CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. (atual denominação da CBR Assessoria e Consultoria Ltda.), sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar sala 21, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, a qual foi contratada pelo Fundo para prestar (i) serviço de consultoria imobiliária especializada durante a Fase de Transição; e (ii) após a obtenção do Registro de Gestor, gestão de carteira para o Fundo.
"Contrato de Consultoria"	Significa o <i>"Instrumento Particular de Consultoria Imobiliária do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, pelo qual o Administrador contratou a CY.Capital para prestar o serviço de consultoria especializada para o Fundo durante a Fase de Transição.
"Contrato de Distribuição"	Significa o <i>"Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e o Coordenador Líder, em 18 de abril de 2022, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
"Contrato de Gestão"	Significa o <i>"Contrato de Gestão de Carteira do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , celebrado entre o Fundo, o Gestor e o Consultor Especializado, dispondo dos termos e condições acerca da atuação do Gestor enquanto prestadora de serviços do Fundo.
"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira 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, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.
"Cotas"	As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
"Cotistas"	Os titulares de cotas de emissão do Fundo (incluindo os investidores que venham a adquirir as Novas Cotas).
"Critérios de Restituição de Valores"	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição ou intenções de investimento, conforme o caso,



	acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos e tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
"CSLL"	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
"Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência"	A partir do 5º (quinto) Dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, qual seja, 16 de maio de 2022.
"Data de Liquidação"	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 76 deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
"Data de Liquidação do Direito de Preferência"	30 de maio de 2022.
"Desenquadramento Passivo Involuntário"	Significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos no Regulamento, na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472 pode ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade do Administrador, do Gestor e do Consultor Especializado, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.
"DDA"	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
"Decreto nº 6.306/07"	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
"Direito de Preferência"	O direito de preferência dos Cotistas cujas Cotas estejam devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e dos Atos do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.



"Dia(s) Útil(eis)"	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
"Distribuição Parcial"	Será a distribuição parcial das Novas Cotas, admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 44 deste Prospecto Definitivo.
"Documentos da Oferta"	Toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
"Encargos do Fundo"	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
"Escriturador"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"Estudo de Viabilidade"	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Consultor Especializado para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo V deste Prospecto.
"Fase de Transição"	Significa o período desde o início do prazo de duração do Fundo até a data em que a CY.Capital obtiver o Registro de Gestor.
"Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"	Significa o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 3,12920976501, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
"FII" ou "Fundo de Investimento Imobiliário"	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472.
"Fundo"	CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.233/0001-15.
"FGC"	Fundo Garantidor de Crédito.



"Formador de Mercado"	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, o qual atuará conforme recomendação da CY.Capital.
"Gestor"	Significa (i) até a obtenção do Registro de Gestor pela CY.Capital, a PLURAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 3.400, conjunto 91, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.630.188/0001-26, habilitada para a gestão de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos do Ato Declaratório nº 10.119, de 19 de novembro de 2008; e (ii) após a obtenção do Registro de Gestor, a CY.Capital, acima qualificado.
"Instituições Participantes da Oferta"	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"Instrumento de Constituição do Fundo"	Significa o <i>"Instrumento Particular de Constituição do Hermes BP - Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , celebrado pelo Administrador em 11 de dezembro de 2019.
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 555"	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Instrução RFB 1.585"	Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
"Investidores"	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
"Investidores Institucionais"	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11.



"Investidores Não Institucionais"	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas.
"Investimentos Temporários"	Significam os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472.
"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"IR"	Imposto de Renda.
"IRPJ"	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	Imposto de Renda Retido na Fonte.
"Justa Causa"	Conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.
"LCI"	São as letras de crédito imobiliário emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos imobiliários, conforme disciplinado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
"Lei nº 6.385/76"	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.



"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 11.727/08"	Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, conforme alterada.
"LH"	São as letras hipotecárias emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos imobiliários, conforme disciplinado pela Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
"LIG"	São as letras imobiliárias garantidas, emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos imobiliários, conforme disciplinado pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
"Lote Adicional"	São as Novas Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
"Montante Inicial da Oferta"	Montante inicial de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.
"Montante Mínimo da Oferta"	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas.
"Novas Cotas"	As novas cotas emitidas pelo Fundo, objeto da Terceira Emissão, sob a forma nominativa e escritural, de classe única.
"Novas Cotas do Lote Adicional"	São as cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional, que poderão representar até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas.
"Oferta"	Oferta pública de distribuição das Novas Cotas da Terceira Emissão do Fundo.
"Oferta Institucional"	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
"Oferta Não Institucional"	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.



"Participantes Especiais"	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que aderiram à Oferta e ao Contrato de Distribuição por meio de Carta Convite Para Adesão ao Contrato de Distribuição, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas.
"Patrimônio Líquido"	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Pedido de Subscrição"	Significa o pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, bem como pelos Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.
"Período de Distribuição"	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.
"Período de Exercício do Direito de Preferência"	O período compreendido entre os dias 16 de maio de 2022 (inclusive) e 27 de maio de 2022 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção "Características da Oferta", na página 43 deste Prospecto.
"Período de Subscrição"	Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 16 de maio de 2022 (inclusive) e 31 de maio de 2022 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 76 deste Prospecto.
"Pessoas Ligadas"	Para fins da Oferta, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, 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.



“Pessoas Vinculadas”	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado 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) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos 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 às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 122 DESTES PROSPECTOS.
“PIS”	Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Plano de Distribuição”	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 57 deste Prospecto Definitivo.
“Preço de Subscrição”	O preço de subscrição de cada Nova Cota do Fundo objeto da Terceira Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais).
“Primeira Emissão”	A 1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.
“Segunda Emissão”	A 2ª (segunda) emissão das Cotas do Fundo.
“Procedimento de Alocação”	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo e à obtenção do registro da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM



	400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, conforme o caso, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional.
“Procurações de Conflito de Interesse”	Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Investidores, de forma não obrigatória (e sim facultativa) e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não concorde com a aquisição, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados ou se abstenha de votar. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, o Consultor Especializado do Fundo, ou parte a eles vinculada. A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto. A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, não será irrevogável ou irretratável, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via <i>e-mail</i>) para o seguinte endereço eletrônico: middleadm@genial.com.vc; (ii) envio de correio eletrônico (<i>e-mail</i>) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: middleadm@genial.com.vc; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.
“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”	O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Terceira Emissão de Cotas do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário.



"Público-Alvo da Oferta"	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
"Registro de Gestor"	Significa o registro da CY.Capital na CVM como administrador de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos da Resolução CVM nº 21, sua adesão ao Código ANBIMA, e aprovação no processo de diligência do Administrador.
"Regulamento"	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo <i>"Instrumento Particular de 3ª (Terceira) Alteração do Regulamento do Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , celebrado em 11 de junho de 2021.
"Resolução CVM nº 11"	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 21"	Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 27"	Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 30"	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 35"	Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
"SPE"	Significam as sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário.
"Segunda Emissão"	Significa a Segunda Emissão de Cotas do Fundo.
"Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído na página 88 deste Prospecto Definitivo.
"Taxa de Performance"	Tem o significado atribuído na página 88 deste Prospecto Definitivo.
"Terceira Emissão"	A presente 3ª (terceira) emissão das Cotas do Fundo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1. SUMÁRIO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 99 a 123 deste Prospecto Definitivo. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

Fundo	Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário.
Administrador	Banco Genial S.A.
Gestor	Plural Investimentos Gestão de Recursos Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Especializado	CY. Capital Gestora de Recursos Ltda.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, o qual atuará conforme recomendação do CY.Capital.
Autorização para a Emissão	A Terceira Emissão, respeitado o Direito de Preferência, foi aprovada por meio dos Atos do Administrador.
Número da Emissão	3ª (terceira) emissão de Novas Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Novas Cotas da Oferta	Inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial" na página 44 deste Prospecto Definitivo.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.



Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e aplicação previstos na Instrução CVM 555 e no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor e de acordo com a recomendação do Consultor Especializado, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos que sejam considerados títulos e valores mobiliários, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR, o qual atuará conforme recomendação do CY.Capital, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 53 deste Prospecto.
Procuração de Conflito de Interesses	As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, de forma não obrigatória (e sim facultativa) e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista <u>concorde ou não concorde</u> com o investimento, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados ou se abstenha de votar. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, o Consultor Especializado do Fundo ou parte a eles vinculada. A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Exercício de Voto" anexo a este Prospecto. A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, não será irrevogável ou irretratável, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no Anexo I de cada Procuração de



	Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 46 deste Prospecto e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 53 deste Prospecto. INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas	As Novas Cotas (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (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; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor ou o Consultor Especializado; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor ou o Consultor Especializado; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor ou o Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a



	laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Novas Cotas.
Preço de Subscrição	R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota.
Número de séries	Série única.
Data de Emissão	Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação do Direito de Preferência.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) que exercer o seu Direito de Preferência ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação,



	o interesse do Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Caso o Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA 121 DESTE PROSPECTO.
Forma de Subscrição e Integralização	As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e



	procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “Termos e Condições da Oferta” na página 39 e seguintes deste Prospecto Definitivo. Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública de Novas Cotas da Terceira Emissão, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto na referida Procuração de Conflito de Interesses para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 46 deste Prospecto Definitivo e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 53 deste Prospecto.
Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado e em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, equivalente a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Terceira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas 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 Novas Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento)



	superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, conforme o caso, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Formador de Mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 122 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.
Período de Distribuição	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 06 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se com quando da divulgação do Anúncio de Encerramento.
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, 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 consideradas para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam



	previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 57 deste Prospecto Definitivo.
Pedido de Subscrição	Significa o Pedido de Subscrição das Novas Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, bem como pelos Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta. Nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.
Período de Subscrição	Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 16 de maio de 2022 (inclusive) e 31 de maio de 2022 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 76 deste Prospecto Definitivo.
Direito de Preferência	Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 3,12920976501 nos termos dos documentos da Oferta. Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção "Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência" na página 60 deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, durante o Período de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.



	No mínimo 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, até R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), correspondente a 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Novas Cotas, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 61 e seguintes deste Prospecto Definitivo. Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 61 e seguintes deste Prospecto Definitivo.
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 70% (setenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de



	que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição. Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo. A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas 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 Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 63 deste Prospecto Definitivo.
Oferta Institucional	Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de



	Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial. Para outras informações sobre a Oferta Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 64 e seguintes deste Prospecto Definitivo.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 65 deste Prospecto Definitivo.
Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.



	A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 119 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Registro da Oferta	A Oferta foi registrada na CVM em 06 de maio de 2022, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 18 de fevereiro de 2022.
Negociação e Custódia das Cotas na B3	As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.
Alocação e Liquidação da Oferta	Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27. As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.



	Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, conforme orientação do Consultor Especializado, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Novas Cotas do Lote Adicional. A liquidação física e financeira da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472. Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão 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 comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção “Alocação e Liquidação da Oferta” na página 66 deste Prospecto.
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM



ou a requerimento do Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-



	se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400. Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Para mais informações acerca da Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta ver seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” na página 68 deste Prospecto.
Público-Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, a saber, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.



	No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor	100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 44 deste Prospecto Definitivo e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 63 deste Prospecto Definitivo. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Inadequação de investimento	O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, 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 estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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 Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 99 a 123 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.



Custos da Oferta	A Oferta não contará com a cobrança de taxa de distribuição primária. Para mais informações sobre os Custos da Oferta, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta”, na página 77 deste Prospecto Definitivo.
Fatores de risco	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 99 A 123 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, ao consultor Especializado, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 78 deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER
E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

Administrador	BANCO GENIAL S.A. Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo CEP 22250-906 – Rio de Janeiro, RJ At.: Rodrigo Godoy Tel.: +55 (11) 2920-8000 / +55 (11) 3206-8000 E-mail: middleadm@genial.com.vc Website: www.bancogenial.com
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico Telefone: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br juridicomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br
Consultor Especializado	CY. CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar sala 21, parte CEP 0438-906 – São Paulo, SP At.: Miguel Maia Mickelberg / Gustavo Rassi de Andrade Vaz Telefone: (11) 4502-3535 E-mail: Miguel.mickelberg@cyrela.com.br / gustavo.vaz@cyrela.com.br Website: https://cy.capital/
Gestor	PLURAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Avenida Faria Lima, 3.400, 10º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132 – São Paulo, SP At.: Claudio Massari Telefone: (11) 3524-8000 E-mail: middleadm@genial.com.vc Website: http://www.bancogenial.com/pt-br/Businesses/AssetManagement
Custodiante	BANCO GENIAL S.A. Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo CEP 22250-906 – Rio de Janeiro, RJ At.: Rodrigo Godoy Tel.: +55 (11) 2920-8000 / +55 (11) 3206-8000 E-mail: middleadm@genial.com.vc Website: www.bancogenial.com
Escriturador	BANCO GENIAL S.A. Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo CEP 22250-906 – Rio de Janeiro, RJ At.: Rodrigo Godoy Tel.: +55 (11) 2920-8000 / +55 (11) 3206-8000 E-mail: middleadm@genial.com.vc Website: www.bancogenial.com



Assessores Legais do Coordenador Líder	TAUIL & CHEQUER ASSOCIADO A MAYER BROWN Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 – 5º, 6º e 7º andares CEP 04543-011 – São Paulo At.: Bruno Cerqueira João Bertanha Telefone: (11) 2504-4694 (11) 2504-4279 E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com jbertanha@mayerbrown.com Website: www.tauilchequer.com.br
Assessores Legais do Fundo e do Consultor Especializado	LEFOSSE ADVOGADOS Rua Tabapuã, 1227, 14º andar CEP 01451-011 - São Paulo - SP At.: Roberto Zarour Filho Pedro Cruciol Telefone: (11) 3024-6100 E-mail: roberto.zarour@lefosse.com / pedro.cruciol@lefosse.com Website: www.lefosse.com



3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

Posição Patrimonial antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (14/abril/2022)	Patrimônio Líquido do Fundo (14/abril/2022) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (14/abril/2022) (R\$)
639.139	61.481.994,27	96,19502842

Posição Patrimonial após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão (*) (R\$)
1	300.000	939.139	90.005.994,27	95,83
2	2.000.000	2.639.139	254.281.994,27	96,35
3	2.400.000	3.039.139	292.961.994,27	96,39

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 14 de abril de 2022 de R\$ 61.481.994,27 (sessenta e um milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, novecentos e noventa e quatro reais e vinte e sete centavos), acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta

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

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 14 de abril de 2022, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO A NOVAS EMISSÕES DE COTAS" NA PÁGINA 104 DESTE PROSPECTO.**

Histórico das Negociações

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

Cotações Anuais - Últimos cinco anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2022	98,60	105,00	100,44
2021	99,00	106,99	101,07

¹ Até 31/março/2022.



Cotações trimestrais - últimos dois anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
1º Tri 2022	98,60	105,00	100,44
4º Tri 2021	99,00	106,99	101,07

¹ Até 31/março/2022.

Cotações mensais - últimos seis meses ¹			
Valor da negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Mar-22	98,60	100,89	99,83
Fev-22	99,20	99,99	99,71
Jan-22	99,95	105,00	101,74
Dez-21	99,00	104,99	101,01
Nov-21	100,00	106,99	101,25

¹ Até 31/março/2022.

- (1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.
- (2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.
- (3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Principais Características

O Fundo realizou a sua Primeira Emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 476, encerrada em 16 de agosto de 2021, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, por meio da qual foram totalmente subscritas e integralizadas, por 8 (oito) investidores, 530.000 (quinhentas e trinta mil) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais), sendo que as cotas não subscritas e não integralizadas foram canceladas pelo Administrador. Os recursos captados pelo Fundo mediante a Primeira Emissão foram utilizados para aquisição dos seguintes ativos (data base: 24/setembro/2021):

Ativo	Código	Qtde. de Cotas	PU (R\$/cota)	Posição (R\$)	Valorização ¹ (em %)
CRI San Remo	21E0751261	11.000	1.023,69540649	11.260.649,47	0,19%
CRI JC Gontijo	19I0331635	9.994	874,14519776	8.736.207,11	-2,92%
CRI 3Z	21I0683349	5.000	1089,76486439	5.448.824,32	8,98%
CRI TPA	21H0892530	12.000	992,88769811	11.914.652,38	-0,71%
CRI Vifran	20G0720718	7.178	750,70961254	5.388.593,6	-23,01%
CRI Cashme	20L0610016	10.000	617,28994094	6.172.899,41	-30,05%

¹ Considerando amortização dos ativos

O Fundo realizou a sua Segunda Emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 476, encerrada em 07 de fevereiro de 2022, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 200.000 (duzentas mil) Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, por meio da qual foram totalmente subscritas e integralizadas, por 6 (seis) investidores, 109.139 (cento e nove mil, cento e trinta e nove) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 10.913.900,00 (dez milhões, novecentos e treze mil e novecentos reais), sendo que as cotas não subscritas e não integralizadas foram canceladas pelo Administrador.



Os recursos captados pelo Fundo mediante a Segunda Emissão foram utilizados para aquisição de (data base: 28/janeiro/2022):

Ativo	Código	Qtde. de Cotas	PU (R\$/cota)	Posição (R\$)	Valorização ¹ (em %)
CRI Pulverizado Residencial	21L0735965	12.000	995,35559944	11.944.267,19	-0,46%

¹ Considerando amortização dos ativos

O Fundo utilizou os recursos da Primeira Emissão e da Segunda Emissão para aquisição de diversos Ativos, sendo que a carteira atual está dividida da seguinte forma (data base: 14/abril/2022):

Ativo	Código	Qtde. de Cotas	PU (R\$/cota)	Posição (R\$)	Valorização ¹ (em %)
CRI San Remo	21E0751261	11.000	1.104,86703469	12.153.537,39	1,73%
CRI JC Gontijo	19I0331635	9.994	776,28352753	7.758.177,57	-13,79%
CRI 3Z	21I0683349	5.000	795,76516037	3.978.825,80	-20,42%
CRI TPA	21H0892530	12.000	977,52043389	11.730.245,21	-2,25%
CRI Pulverizado Residencial	21L0735965	12.000	1.004,48230441	12.209.193,67	0,45%
CRI Vifran	20G0720718	7.178	584,56756845	4.196.026,01	-40,05%
CRI Cashme	20L0610016	10.000	491,37729771	4.913.772,98	-44,31%
CRI Bari	22C0899517	3.960	987,96794719	3.912.353,07	-1,62%
Itaú Soberano*	NA	11.541	52,409298	5.106.361,3	0,67%

¹ Considerando amortização dos ativos

Os Ativos, CRI Cashme, CRI Vifran e CRI JC Gontijo acima possuem como devedor parte relacionada ao Consultor Especializado, de forma que foram adquiridos em situação de conflito de interesse, conforme aprovada por meio da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 1º de julho de 2021. **Nesse sentido, o Fundo possui 27,44% dos seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses.**

Características da Oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Terceira Emissão das Novas Cotas

O Administrador celebrou o Ato de Aprovação da Oferta, em 18 de fevereiro de 2022, por meio do qual foram aprovados os termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta, bem como as disposições acerca do Direito de Preferência, registrado junto ao 3º oficial de registro de títulos e documentos da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1183633, em 02 de março de 2022, o qual foi rerratificado conforme Atos de Rerratificação realizados em 29 de março de 2022 e 13 de abril de 2022.

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.



Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado e em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, o que equivale a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Terceira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da opção de Lote Adicional.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Cotista que exercer o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas (ou terceiros cessionários do



Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

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

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta” e a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 121 deste Prospecto Definitivo.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas.

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R\$ 100,00 (cem reais) foi aprovado pelo Administrador por meio dos Atos do Administrador conforme os termos previsto no Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.

Forma de subscrição e integralização

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

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

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia



Geral de Cotistas, pela aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 65 deste Prospecto, a seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 63 deste Prospecto.

Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, **de forma não obrigatória (e sim facultativa) e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela possibilidade de aquisição de Ativos Conflitados, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não concorde** com a aquisição, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados ou se abstenha de votar. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, o Consultor Especializado do Fundo, ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses será outorgada pelo Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto.

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita na Procuração de Conflito de Interesses, que não se confunde com a pré-aprovação de tais operações, os critérios de elegibilidade cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em Ativos Conflitados, serão os indicados abaixo, que serão verificados na data de aquisição de cada um dos Ativos Conflitados (inclusive cotas de fundos de investimento imobiliário e cotas ou ações de sociedades), com relação a cada um dos Ativos Conflitados:

(1) *Dentro de um período de 90 (noventa dias) contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento:*

- (i)** Para SPEs cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:
 - (a) Cotas ou ações de SPE: devem ter atividades que se enquadram nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;
 - (b) Tipo societário das SPE: devem ser sociedades limitadas ou sociedades por ações, nos termos da legislação brasileira;
 - (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;



- (d) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;
- (ii)** Para cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:
 - (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
 - (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
 - (c) Preço: o preço de aquisição de tais ativos deverá sempre ser equivalente ao valor nominal atualizado de tais ativos (valor na curva);
 - (d) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (e) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
 - (f) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
 - (g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;
- (iii)** Para cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou partes a eles ligadas:
 - (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
 - (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
 - (c) Preço: o preço de aquisição de tais ativos deverá sempre ser equivalente ao valor nominal atualizado de tais ativos (valor na curva);
 - (d) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em cotas de FII administrados pelo Administrador e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (e) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
 - (f) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
 - (g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;
- (iv)** Para os títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador e/ou tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:
 - (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;



- (b) Prazo: Para ativos de renda fixa até 25 anos;
 - (c) Preço: o preço de aquisição de tais ativos deverá sempre ser equivalente ao valor nominal atualizado de tais ativos (valor na curva);
 - (d) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (e) Oferta de Distribuição: Devem ter sido objeto de ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476, pela Instrução CVM 400, ou outra regra sobre ofertas públicas que venham a substituí-las;
 - (f) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
 - (g) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
 - (h) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;
 - (i) Cotas ou ações de SPE: devem ter atividades que se enquadram nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;
 - (j) Tipo societário das SPE: devem ser sociedades limitadas ou sociedades por ações, nos termos da legislação brasileira;
- (v)** Para títulos e valores mobiliários que tenham como devedor ou cedente o Gestor, o Administrador ou o Consultor Especializado ou partes ligadas ao Gestor/ou ao Administrador e/ou o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:
- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
 - (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
 - (c) Preço: o preço de aquisição de tais ativos deverá sempre ser equivalente ao valor nominal atualizado de tais ativos (valor na curva);
 - (d) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (e) Oferta de Distribuição: Devem ter sido objeto de ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476, pela Instrução CVM 400, ou outra regra sobre ofertas públicas que venham a substituí-las;
 - (f) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
 - (g) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM; e
 - (h) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco.



(2) Após o término do período de 90 (noventa dias) mencionado no item "(1)" acima:

- (i)** Para SPEs cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:
 - (a) Cotas ou ações de SPE: devem ter atividades que se enquadram nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;
 - (b) Tipo societário das SPE: devem ser sociedades limitadas ou sociedades por ações, nos termos da legislação brasileira;
 - (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (d) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;
- (ii)** Para cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:
 - (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
 - (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
 - (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (d) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
 - (e) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
 - (f) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;
- (iii)** Para cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou partes a eles ligadas:
 - (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
 - (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
 - (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em cotas de FII administrados pelo Administrador e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (d) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
 - (e) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
 - (g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;



- (iv)** Para os títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador e/ou tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:
- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
 - (b) Prazo: Para ativos de renda fixa até 25 anos;
 - (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (d) Oferta de Distribuição: Devem ter sido objeto de ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476, pela Instrução CVM 400, ou outra regra sobre ofertas públicas que venham a substituí-las;
 - (e) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
 - (f) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
 - (g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;
 - (h) Cotas ou ações de SPE: devem ter atividades que se enquadram nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;
 - (i) Tipo societário das SPE: devem ser sociedades limitadas ou sociedades por ações, nos termos da legislação brasileira;
- (v)** Para títulos e valores mobiliários que tenham como devedor ou cedente o Gestor, o Administrador ou o Consultor Especializado ou partes ligadas ao Gestor/ou ao Administrador e/ou o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:
- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
 - (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
 - (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (d) Oferta de Distribuição: Devem ter sido objeto de ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476, pela Instrução CVM 400, ou outra regra sobre ofertas públicas que venham a substituí-las;
 - (e) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
 - (f) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM; e
 - (g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco.

Em que pese os critérios acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente àqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de



determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo Fundo.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela possibilidade de aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas da Terceira Emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: middleadm@genial.com.vc; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: middleadm@genial.com.vc; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados e desde que atendidos determinados critérios listado no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 53 deste Prospecto Definitivo.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 44 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 63 deste Prospecto Definitivo. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.



Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento, vier a possuir em sua carteira empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

Para maiores informações sobre as regras de tributação aplicáveis aos Investidores e ao Fundo, vide seção "Regras de Tributação do Fundo – Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo", na página 127 deste Prospecto.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas do Fundo: (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (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; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

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

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Novas Cotas.

Público-Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, a saber, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11.



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

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

O Público-Alvo da Oferta são os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 99 a 123 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Terceira Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor de acordo com as recomendações do Consultor Especializado, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos que sejam considerados títulos e valores mobiliários, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, o qual atuará conforme recomendação do CY.Capital, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555.

Atualmente, o Gestor, considerando as recomendações do Consultor Especializado está em negociações para adquirir as operações indicadas na tabela abaixo com os novos recursos da Terceira Emissão. Tais operações encontram-se sobre análise do Gestor, com auxílio do Consultor Especializado, ou em fase de tratativas, entre o Gestor e suas contrapartes, sem terem sido finalizadas as auditorias de aquisição de ativos. Sendo certo que, qualquer operação somente será adquirida após a finalização da análise interna do Consultor Especializado com posterior recomendação ao Gestor do Fundo no caso de negociações com títulos e valores mobiliários ou ao Administrador quando se tratar de imóveis.

É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

#	Operação	Volume	Indexador	Juros (a.a.)	Prazo	LTV	Descrição	Localização
1	Equity 1	R\$ 5 MM	INCC	16,6%	1 ano	-	Co-incorporação com prazo previsto de um ano via 1 SPE para desenvolvimento residencial na Zona Sul de São Paulo com distribuição de lucro preferencial para o fundo.	SP
2	Equity 2	R\$ 5 MM	INCC	20,1%	1 ano	-	Co-incorporação com prazo previsto de um ano via 1 SPE para desenvolvimento residencial na Zona Sul de São Paulo com distribuição de lucro preferencial para o fundo.	SP
3	Obra 1	R\$ 40 MM	IPCA	9,0%	15 anos	50%	Financiamento de obras de incorporação imobiliária residencial de alto padrão na cidade de São Paulo.	SP
4	Obra 2	R\$ 10 MM	IPCA	9,0%	5 anos	50%	Financiamento de obras de incorporação imobiliária residencial de alto padrão em São José dos Campos.	SP
5	Obra 3	R\$ 14 MM	IPCA	9,0%	10 anos	50%	Financiamento de obras de incorporação imobiliária residencial de alto padrão em Santa Catarina.	SC
6	Giro de Estoque 1	R\$ 34 MM	IPCA	9,0%	4 anos	50%	Financiamento de giro de estoque garantida por estoque residencial em Rio de Janeiro e lajes na Avenida Paulista.	SP
7	Giro de Estoque 2	R\$ 30 MM	IPCA	9,0%	7 anos	50%	Financiamento garantido por terreno no interior de São Paulo e recebíveis de unidades residenciais no estado de São Paulo.	SP
8	Pulverizado 1	R\$ 10,5 MM	IPCA	8,0%	12 anos	55%	Antecipação de unidades residenciais de recebíveis com over-colateral de 40%, tendo como garantia a AF das unidades.	Diversos
9	Pulverizado 2	R\$ 7,5 MM	IPCA	8,0%	15 anos	60%	Antecipação de unidades residenciais de recebíveis com over-colateral de 20%, tendo como garantia a AF das unidades.	Diversos
10	Corporativo 1	R\$ 15 MM	IPCA	9,0%	10 anos	70%	CRI corporativo para uma rede de supermercados no interior de São Paulo com garantia real.	SP
11	Corporativo 2	R\$ 5 MM	IPCA	9,0%	4 anos	50%	CRI corporativo para incorporadora focada em segmento popular com terrenos em garantia no interior de São Paulo.	SP
12	Corporativo 3	R\$ 5 MM	IPCA	9,0%	5 anos	50%	CRI corporativo para incorporadora focada em segmento popular/médio padrão com terreno em garantia no interior de São Paulo.	SP
13	Corporativo 4	R\$ 17 MM	IPCA	9,0%	3 anos	60%	Adiantamento de recebíveis de permuta financeira com grande incorporadora popular atuante em todo o Brasil	Diversos
Total		R\$198 MM	Média Ponderada	9,84%	8,23 anos			



O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes.

As informações divulgadas no quadro do pipeline acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo, sendo inclusive a identificação de tratar-se ou não de Ativo Conflitado uma característica que permitiria a identificação dos ativos e que também poderia prejudicar as negociações em desfavor do Fundo e consequentemente dos Investidores e Cotistas.

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.

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline acima, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O CONSULTOR ESPECIALIZADO, O GESTOR, EM CONJUNTO COM O ADMINISTRADOR, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A DILIGÊNCIA JURÍDICA APRESENTOU ESCOPO RESTRITO” NA PÁGINA 99 DESTES PROSPECTO.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos Financeiros.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial. No caso de distribuição parcial, o Gestor, de acordo com as recomendações do Consultor Especializado poderá definir a ordem de prioridade de destinação de forma discricionária, sem o compromisso de respeitar a ordem indicada no *pipeline* indicativo acima. Ou seja, neste cenário, parte dos ativos indicados não serão adquiridos pelo Fundo.

No caso da aplicação em Ativos Conflitados, os quais serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pelo Fundo, será necessária a aprovação de tais aplicações em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, observado o disposto neste Prospecto referente à Procuração de Conflito de Interesse.



A potencial aquisição de Ativos Conflitados, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas da Terceira Emissão, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Para tanto, o Administrador disponibilizará aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a referida aquisição, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, o Consultor Especializado do Fundo ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas da Terceira Emissão, até o limite de concentração previsto na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, mediante comunicação entregue ao Administrador do Fundo em sua sede, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: middleadm@genial.com.vc; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: middleadm@genial.com.vc; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, desde que atendidos determinados critérios listados no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas da Terceira Emissão, até o limite de concentração previsto na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos, sempre



observando a recomendação do Consultor Especializado, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 109 DESTES PROSPECTO.**

Não obstante o disposto acima, especialmente considerando o *pipeline* de aquisição de ativos indicado acima, a participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará por meio da aquisição de valores mobiliários com os recursos obtidos nessa Oferta, os quais encontram-se sob análise do Gestor, com auxílio do Consultor Especializado, e cujos detalhes da sua avaliação encontram-se descritos no Estudo de Viabilidade anexo e este Prospecto, sendo certo que tal estudo levou em consideração e a destinação dos recursos observará os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, inclusive aqueles previstos nos incisos IV, VI e VII do Art. 45 da Instrução CVM 472.

Pedidos de Subscrição

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Novas Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas da Terceira Emissão, até o limite de concentração previsto na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 46 deste Prospecto Definitivo e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 53 deste Prospecto Definitivo.

Período de Distribuição

A Oferta teve início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, conforme o caso, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional.



Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 122 DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS.

Registro da Oferta

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº 205/2022/CVM/SRE/GER-1, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, 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 consideradas para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo;
- (ii) após o registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Definitivo, observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;



- (v) os Cotistas do Fundo que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Preferência, junto à B3 e ao Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio de comunicado o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes;

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial;

- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 61 deste Prospecto Definitivo;
- (x) ainda durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, para o Coordenador Líder indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 64 deste Prospecto Definitivo;
- (xi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (xiii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;



- (xiv) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Novas Cotas durante o Período de Subscrição por meio de preenchimento do Pedido de Subscrição e os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, nas Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo da Oferta, e tiveram suas ordens de investimento alocadas, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, a critério do Administrador e do Consultor Especializado, em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xv) todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Consultor Especializado, conforme previstas no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xvi) a liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação previsto na alínea "xviii" abaixo, em que deverão ser observados os procedimentos operacionais do Escriturador. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Prospecto e na Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso;
- (xvii) até às 16:00 horas da Data de Liquidação das Novas Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, tenha sido realizado, entregará a cada Investidor ou Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu o Direito de Preferência o recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência prevista neste Prospecto;
- (xviii) caso, na Data de Liquidação ou na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha em razão de problemas operacionais da B3, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação ou após a Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição. Expirado o referido prazo, e caso as Novas Cotas subscritas pelo Investidor ou Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu o Direito de Preferência não sejam integralizadas, os respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores ou Cotistas (ou terceiros cessionários) serão canceladas;
- (xix) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xx) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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



Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, nos termos do Regulamento. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Pedido de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador, no seguinte endereço do Escriturador:

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo
CEP 22250-906, Rio de Janeiro/RJ
At.: Rodrigo Godoy
Tel.: +55 (11) 2920-8000 / +55 (11) 3206-8381
E-mail: middleadm@genial.com.vc
Website: www.bancogenial.com

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

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

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



Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista ou terceiro cessionário que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, durante o Período de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição automaticamente cancelado(s).

No mínimo 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, até R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), correspondente a 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Novas Cotas, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas



Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 122 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO;**

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 44 deste Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 63 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 68 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto na Seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 63 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 68 deste Prospecto Definitivo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES



CONSTANTES DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 99 A 123 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE TAL INSTITUIÇÃO, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 70% (setenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a



cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas 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 Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a serem subscritas, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Formador de Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 122 DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 44 deste Prospecto Definitivo;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso;



- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (ii) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 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 Pedidos de Subscrição, conforme o caso, será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 68 deste Prospecto Definitivo.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial.

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



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

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 122 DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS.**

Alocação e liquidação da Oferta

Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Novas Cotas do Lote Adicional.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor, Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.



Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Após a verificação da alocação das Novas Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo e na Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação e na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme aplicável, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores, cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, conforme o caso, deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição.

Caso, na Data de Liquidação ou na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha em razão de problemas operacionais da B3, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação ou à Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, Cotistas ou o terceiros cessionários do Direito de Preferência, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores, Cotistas ou o terceiros cessionários do Direito de Preferência, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, 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 do Administrador, do Consultor Especializado e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado ao Administrador, ao Consultor Especializado e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.



A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Consultor Especializado e ao Gestor 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.

O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.



Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Negociação e custódia das Novas Cotas na B3

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, pagamento de rendimentos pro rata e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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



Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, 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 de valores. 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 Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 99 a 123 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações", na página 78 deste Prospecto Definitivo.

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou os Participantes Especiais, autorizados a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviou uma Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição aos Participantes Especiais, por meio da qual os Participantes Especiais, caso desejem participar da Oferta, deverão assinalar o de acordo expresso em relação à adesão à Oferta e ao Contrato de Distribuição.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nas respectivas Cartas Convite ("Remuneração"), o qual será dividido da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre valor total integralizado no Fundo, no âmbito da Oferta, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência e as



Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas ("Comissão de Coordenação"); e

- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência e as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas ("Comissão de Distribuição").

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento ("Remuneração dos Participantes Especiais"), nos termos das Cartas Convite que vierem a ser celebrados pelos Participantes Especiais, observado que o montante da Remuneração dos Participantes Especiais estará limitado ao montante da Comissão de Distribuição. A Remuneração dos Participantes Especiais será integralmente descontada dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder, ou, ainda, aos Participantes Especiais por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos demais documentos da Oferta.

Para mais informações sobre a Remuneração, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 77 deste Prospecto Definitivo.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 06 de junho de 2022 ("Data de Liquidação").

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou Participantes Especiais para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviou uma Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição aos Participantes Especiais, por meio da qual os Participantes Especiais, caso desejem participar da Oferta, deverão assinalar o de acordo expresso em relação à adesão à Oferta e ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas na Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para pagamento das Novas Cotas,



no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) 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 precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("Condições Precedentes"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, **cujo atendimento deverá ser verificado até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder:**

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Consultor Especializado da contratação dos 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder na Oferta ("Assessor Jurídico do Coordenador Líder") e outro para assessorar o Consultor Especializado (quando referido em conjunto com o Assessor Jurídico do Coordenador Líder, denominados simplesmente, "Assessores Jurídicos") e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta ("Demais Prestadores de Serviços"), bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Consultor Especializado;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos 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 e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, os Atos do Administrador, 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;
- (vii) realização de *Bringdown Due Diligence Call* previamente ao início do Roadshow, à data do procedimento de coleta de intenção de investimentos e à data de liquidação da Oferta;



- (viii) fornecimento, em tempo hábil, pelo Consultor Especializado ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;
- (ix) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Consultor Especializado e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Consultor Especializado e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (x) recebimento de declaração assinada pelo Consultor Especializado com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Consultor Especializado constantes dos documentos relativos à Oferta e ao procedimento de *Due Diligence*;
- (xi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xiv) obtenção pelo Consultor Especializado, suas afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente do Consultor Especializado;
- (xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador, do Consultor Especializado 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;
- (xvi) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xvii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Consultor Especializado e do Administrador e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada do Consultor Especializado e do Administrador (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Consultor Especializado e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Consultor Especializado e/ou o Administrador,



conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Consultor Especializado e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Consultor Especializado e/ou do Administrador;

- (xviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Consultor Especializado e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xix) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Consultor Especializado e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xx) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Consultor Especializado; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Consultor Especializado; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Consultor Especializado e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Consultor Especializado, 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 por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Consultor Especializado e em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xxi) não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (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;
- (xxii) cumprimento pelo Consultor Especializado e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 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;
- (xxiii) cumprimento, pelo Consultor Especializado, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv) recolhimento, pelo Consultor Especializado e/ou pelo Fundo, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998,



12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”) pelo Consultor Especializado, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Consultor Especializado e e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

- (xxvi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Consultor Especializado, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxvii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais Investidores;
- (xxviii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Consultor Especializado e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxix) rigoroso cumprimento pelo Consultor Especializado, pelo Administrador e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Consultor Especializado e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Consultor Especializado e o Administrador do Fundo 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;
- (xxx) autorização, pelo Consultor Especializado e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Consultor Especializado e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxi) acordo entre o Consultor Especializado 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 Novas Cotas; e
- (xxxii) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes (inclusive os direitos outorgados pelo Consultor Especializado ao Coordenador Líder nas cláusulas de *Clear Market*, Direito de Preferência do Coordenador Líder para Novas Operações e de *Matching* e Novas Operações de Alavancagem, que ficarão revogados e sem efeito e validade), exceto pela obrigação do Consultor Especializado de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos da cláusula 21.1 do Contrato de Distribuição.

Após a obtenção do registro da Oferta, a rescisão do Contrato de Distribuição deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, uma vez que tal rescisão configura alteração substancial, posterior e imprevisível das condições da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.



Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	18/02/2022
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	06/05/2022
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo	09/05/2022
4	Início das apresentações a potenciais Investidores	10/05/2022
5	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	12/05/2022
6	Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	16/05/2022
7	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	16/05/2022
8	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	24/05/2022
9	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	26/05/2022
10	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	26/05/2022
11	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	27/05/2022
12	Data de Liquidação do Direito de Preferência	30/05/2022
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	31/05/2022
14	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	31/05/2022
15	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (fora do Direito de Preferência)	01/06/2022
16	Data de Liquidação das Novas Cotas	06/06/2022
17	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	02/09/2022

⁽¹⁾ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ A principal variável do 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. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 68 deste Prospecto.

O Anúncio de Início foi divulgado em 09 de maio de 2022 e o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes websites:



(i) Administrador: <https://www.bancogenial.com> (neste website, em “administração fiduciária” clicar em “fundos administrados”, selecionar o fundo “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então em “prospecto definitivo”, “anúncio de início” ou “anúncio de encerramento” ou a opção desejada)

(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou a opção desejada).

(iii) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar em “Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou a opção desejada).

(iv) 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”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Preferência” ou a opção desejada).

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

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, no caso de sucesso da Oferta, sendo certo que no caso de não haver a colocação do Montante Mínimo da Oferta, o Consultor Especializado arcará com os custos abaixo discriminados:

Custos Indicativos da Oferta FII	Base (R\$)	% em relação à Oferta ⁽²⁾	Valor por Nova Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Nova Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	2.000.000,00	1,00%	1,00	1,00%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	213.613,72	0,11%	0,11	0,11%
Comissão de Distribuição	4.000.000,00	2,00%	2,00	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	427.227,45	0,21%	0,21	0,21%
Assessores Legais	280.000,00	0,14%	0,14	0,14%
CVM - Taxa de Registro	72.000,00	0,04%	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	11.224,12	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	13.386,30	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	40.158,96	0,02%	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	70.000,00	0,04%	0,04	0,04%
Taxa de Evento Corporativo – Subscrição DP (Variável)	100,00	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA – Taxa de Registro	7.710,00	0,00%	0,00	0,00%
Custos de Marketing	20.000,00	0,01%	0,01	0,01%
Outros Custos	25.000,00	0,01%	0,01	0,01%
TOTAL	7.180.420,55	3,59%	3,60	3,60%



- (1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.
- (2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 200.000.000,00 (duzentos 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 Novas Cotas do Lote Adicional.
- (3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 70 deste Prospecto Definitivo.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição e das Cartas Convite, os interessados deverão dirigir-se às respectivas sedes do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, do Consultor Especializado, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo

CEP 22250-906, Rio de Janeiro/RJ

At.: Rodrigo Godoy

Tel.: +55 (11) 2920-8000 / +55 (11) 3206-8381

E-mail: middleadm@genial.com.vc

Website: www.bancogenial.com

Website: [https:// www.bancogenial.com](https://www.bancogenial.com) (neste website, em "administração fiduciária" clicar em "fundos administrados", selecionar o fundo "Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário" e, então em "prospecto definitivo", "anúncio de início" ou "anúncio de encerramento" ou a opção desejada).

Coordenador Líder

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201

CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ

At.: Mercado de Capitais

Telefone: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Gestor

PLURAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Faria Lima, 3.400, conjunto 91, Parte, Itaim Bibi

CEP 04538-132, São Paulo/SP

At.: Claudio Massari

Telefone: (11) 3524-8106

E-mail: middleadm@genial.com.vc

Website: <http://www.bancogenial.com/pt-br/Businesses/AssetManagement>



Consultor Especializado

CY. CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar sala 21, parte

CEP 0438-906 – São Paulo, SP

At.: Miguel Maia Mickelberg / Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Telefone: (11) 4502-3535

E-mail: Miguel.mickelberg@cyrela.com.br / gustavo.vaz@cyrela.com.br

Website: <https://cy.capital/>

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

3º e 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 3554-8686

www.gov.br/cvm

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 – São Paulo - SP

Telefone: (11) 2146-2000

www.gov.br/cvm

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2022" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2565-5000

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: 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", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário").

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

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.



O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos III e IV.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

À parte do Administrador, do Gestor e do Consultor Especializado, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, conforme orientação do Consultor Especializado. Maiores informações sobre a política de substituição do Administrador poderão ser encontradas no Regulamento.

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no "Capítulo V – Características do Fundo", "Capítulo VI – Objeto do Fundo, Política de Investimento e Parâmetro de Rentabilidade", "Capítulo VII – Remuneração", "Capítulo II – Dos Prestadores de Serviços.", "Capítulo IX – Obrigações do Administrador", "Capítulo XI – Vedações", "Capítulo IV – Obrigações do Gestor e do Consultor Especializado", "Capítulo XXIII – Atos e Fatos Relevantes", "Capítulo XXII. Da Assembleia Geral", "Capítulo XXIV – Liquidação", "Capítulo XIV – Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Negociação das Cotas", "Capítulo VIII – Exercício Social", "Capítulo XX – Política de Distribuição de Resultados" e "Capítulo XXI – Tributação".

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no "Capítulo IX – Obrigações do Administrador" do Regulamento do Fundo, o qual encontra-se anexo ao presente Prospecto (Anexo II).

Para acesso as obrigações do Administrador e demais disposições do Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", selecionar o tipo de fundo como "Fundos de Investimento Imobiliário" e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível).



Demonstrações Financeiras

Em razão da constituição do Fundo e da presente Terceira Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Uma vez disponibilizados, estão disponíveis nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “*Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário*”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.)

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4. O CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SUMÁRIO DO FUNDO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Novas Cotas do Fundo. O Investidor deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção "Fatores de Risco" constante nas páginas 99 a 123 deste Prospecto

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O **CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Para fins do Código ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o fundo é classificado como "FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", segmento "Títulos e Valores Mobiliários"

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Público-Alvo

O Fundo destina-se ao público em geral, ou seja, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

Objetivo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Novas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VI do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas no Regulamento, nos Ativos e Financeiros, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Novas Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Política de investimentos

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração serem observados pelo Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo.



Sem prejuízo do disposto abaixo, o Fundo deverá respeitar as limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento imobiliário, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 555/14, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento esta belecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, conforme aplicável.

Não obstante o disposto acima, para que seja possível o investimento em determinados ativos pelo Fundo, observados os requisitos de concentração acima mencionados, os ativos necessariamente precisarão atender aos seguintes critérios: (a) ser (i) imóveis ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; (iii) certificados de recebíveis imobiliários e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) letras hipotecárias; (v) letras de crédito imobiliário; (vi) letras imobiliárias garantidas; e (vii) cotas de fundos de investimento imobiliário, desde que sejam ou estejam vinculados a imóveis que estejam localizados em todo território brasileiro; e (b) estar (i) localizados em território brasileiro; ou (ii) vinculados a imóveis que estejam localizados em todo território brasileiro.

Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de novas Cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM nº 555/14.

Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, 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, o Administrador, mediante recomendação da CY.Capital deverá, realizar a amortização de principal, na forma prevista abaixo, sob pena de liquidação do Fundo, nos termos previstos no Capítulo XXIV do Regulamento.

Caso a CY.Capital e/ou o Gestor não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, (1) o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a CY.Capital deverá recomendar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal; ou (ii) a CY.Capital poderá solicitar ao Administrador que convoque Assembleia Geral para que delibere pela liquidação do Fundo, nos termos previstos no Capítulo XXIV do Regulamento.

A cada nova emissão, a CY.Capital e/ou o Gestor, desde que em comum acordo com a CY.Capital, poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Novas Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou da CY.Capital.



A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos deverá ser aplicada em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação a diversificação.

O Fundo poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem previa deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.

O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Enquanto o Fundo investir preponderantemente em valores mobiliários, 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, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Enquanto o Fundo investir preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Consultor Especializado ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Caberá ao Gestor, observada orientação do Consultor Especializado, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.



O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos integrantes direta ou indiretamente de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente e conforme procedimento operacional da CY.Capital.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes no Anexo 12 da Instrução CVM 472.

NOS TERMOS DOS PARÁGRAFOS 5º E 6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM 472, O FUNDO DEVERÁ, AINDA, OBSERVAR OS LIMITES DE CONCENTRAÇÃO POR EMISSOR E POR MODALIDADE DE ATIVOS PREVISTOS NA INSTRUÇÃO CVM 555, RESSALVANDO-SE, ENTRETANTO, QUE OS LIMITES POR MODALIDADE DE ATIVO FINANCEIRO NÃO SE APLICAM AOS ATIVOS REFERIDOS NOS INCISOS IV, VI E VII DO CAPUT DO ART. 45, DA INSTRUÇÃO CVM 472.

Remuneração do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

O Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual, calculada com base na aplicação do percentual indicado na tabela abaixo sobre cada uma das faixas do Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, para os serviços de administração e gestão do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa de Administração
Até R\$ 100.000.000,00	1,05% a.a.
De R\$ 100.000.000,01 a R\$ 300.000.000,00	1,00% a.a.
De R\$ 300.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00	0,98% a.a.
De R\$ 500.000.001,00 a R\$ 750.000.000,00	0,96% a.a.
Acima de R\$ 750.000.000,00	0,95% a.a.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Especializado e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Taxa de Performance

A CY.Capital fará jus a uma Taxa de Performance equivalente a uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas que exceder a soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração, (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website, apurado com base no semestre anterior à data



de apuração nos termos do item 7.5.1 do Regulamento, e (iii) um spread de 1,00% (um por cento) ao ano, somatória essa calculada de forma *pro rata* na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, calculada conforme a seguinte fórmula ("Taxa de Performance"):

$$TP = 0,20 * [VA * (\Sigma iCorrigido - benchmark)]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

VA = valor total da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta;

Benchmark = Soma aritmética de (1) 100% (cem por cento) da variação do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração (11) a média aritmética do Yield IMA-B5, apurado com base o semestre anterior ao do da apuração, e (Iii) 1,00% (um por cento) ao ano, o Benchmark será sempre calculado de forma *pro rata* na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

$\Sigma iCorrigido$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquida dos custos da Oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance;

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia útil dos meses de junho e dezembro, sendo certo que, para fins de atualização do benchmark, será considerado o último índice divulgado atualizado de forma *pro rata* até a data da apuração.

Caso ocorram novas emissões de Cotas, a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os VA de todas as possíveis tranches serão atualizados para o VA utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

Em caso de amortização do Fundo, o VA deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

A CY.Capital 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 no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

Não há incidência de Taxa de Performance quando o valor patrimonial da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.



Taxa de Consultoria

O Consultor Especializado pelos seus serviços prestados ao Fundo, fará jus à remuneração equivalente ao percentual de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo ou sobre o Valor de Mercado do Fundo (conforme definido no Regulamento), caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, a ser paga diretamente pelo Fundo, ("Taxa de Consultoria") e descontada da Taxa de Administração definida no Regulamento, respeitando o mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) devido ao Administrador.

A Taxa de Consultoria será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Todos os pagamentos devidos pelo Fundo ao Consultor Especializado deverão ser efetuados até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente por meio de crédito em conta corrente de sua titularidade, identificada quando do envio do aviso de cobrança de prestação de serviços referida no item anterior.

O Consultor Especializado será o único responsável por todas e quaisquer despesas que tiver ou vier a incorrer, necessárias à prestação dos serviços objeto do Contrato de Consultoria, incluindo, sem limitação, a contratação e o treinamento de pessoal, o desenvolvimento de rotinas, sistemas ou programas de computação, a aquisição de máquinas e equipamentos.

Taxa de Ingresso e de Saída

O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída. Quando da realização de emissões de novas cotas, os investidores que adquirirem novas cotas da respectiva emissão poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das novas cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

Assembleia Geral para Aquisição de Ativos Conflitados

Em 1º de julho de 2021, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de Ativos (conforme definidos no Regulamento) que se encontrem em situação de conflito de interesse com o Consultor Especializado, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472, até o limite máximo de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Tal deliberação foi aprovada pela unanimidade dos Cotistas, sem ressalvas ou restrições.

Em razão da deliberação acima referida, o Fundo adquiriu os Ativos CRI Cashme, CRI Vifran e CRI JC Gontijo.

Nesse sentido, na data de 14 de abril de 2022, o Fundo possui 27,44% do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Política de distribuição de resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo a regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.



Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, a critério do Administrador, considerando orientação da CY.Capital, sempre no 10º (decimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela CY.Capital.

Observada a obrigação estabelecida nos termos acima dispostos, o Gestor ou o Administrador, observada a orientação da CY.Capital, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

O percentual mínimo referido acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos mencionados acima 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, exceto na ocorrência de nova emissão das Cotas em que for estabelecido período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida da CY.Capital, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos do Fundo.

Caso a Assembleia Geral prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa a venda de Ativos ou de Ativos Financeiros do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

Política de Divulgação de Informações

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores www.bancogenial.com, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.



Gestor e Consultor Especializado

O Administrador contratou:

(i) como Gestor:

- (i.a) até a obtenção do Registro de Gestor pela CY.Capital, a **PLURAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 3.400, conjunto 91, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.630.188/0001-26, habilitada para a gestão de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, nos termos do Ato Declaratório nº 10.119, de 19 de novembro de 2008, como gestora, a qual atuará sempre conforme recomendação da CY.Capital; e
- (i.b) após a obtenção do Registro de Gestor pela CY.Capital, a **CY. CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (atual denominação da CBR Assessoria e Consultoria Ltda.), sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar sala 21, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, em substituição à **PLURAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** acima qualificada. A atuação da CY.Capital como Gestor está condicionada à obtenção do Registro de Gestor; e

- (ii) como Consultor Especializado: a **CY. CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, acima qualificada.

Substituição do atual Gestor pela CY.Capital

Durante o período compreendido entre (i) o início do prazo de duração do Fundo, (ii) até a data em que a CY.Capital obtiver **(a)** o registro na CVM como administrador de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, nos termos da Resolução CVM nº 21; **(b)** sua adesão ao Código ANBIMA; e **(c)** aprovação no processo de diligência do Administrador, a CY.Capital atuará exclusivamente como Consultor Especializado do Fundo.

Após atendidos todos os requisitos indicados nos itens (a) à (c) acima pela CY.Capital, a CY.Capital também prestará, além dos serviços de Consultor Especializado, serviços na qualidade de gestor do Fundo, o que significa que a CY.Capital será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros e dos Ativos que não sejam Imóveis, em substituição à **PLURAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, a qual será destituída da função de gestão da carteira dos ativos financeiros do Fundo.

A assunção do papel da CY.Capital como gestor nos termos acima referidos **será implementada automaticamente pelo Administrador tão logo a CY.Capital consiga o Registro de Gestor, sem necessidade de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas.** Não obstante o acima disposto, quando tal evento ocorrer, o Administrador informará esse fato aos Cotistas por meio da publicação de um fato relevante.

Perfil do Administrador

A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 270 (duzentos e setenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 54 bilhões (cinquenta e quatro bilhões de reais) sob sua administração.



Perfil do Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R\$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R\$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R\$ 2,7 bilhões em 24 operações no período.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma



equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

Perfil do Gestor

A Plural Investimentos Gestão de Recursos Ltda. é a sociedade pertencente ao Grupo Genial que concentra as atividades de gestão de ativos, contando com um time com grande e comprovada experiência no mercado financeiro em gestão de recursos para todos os segmentos do mercado. Todos os fundos geridos pelo Gestor seguem o princípio de preservação de capital e maximização de retorno, além de parâmetros e regras claras de volatilidade e alavancagem.

Perfil do Consultor Especializado

A CY.Capital é a sociedade do Grupo Cyrela que estará focada na gestão e/ou consultoria de fundos imobiliários. A CY.Capital foi criada através da associação entre a Cyrela Brazil Realty, holding do Grupo Cyrela, e um time de profissionais altamente qualificados e especializados na gestão, análise e aquisição de ativos alternativos (galpões, lajes corporativas, dívida com lastro imobiliário, entre outros). Desta forma, visa incorporar a vasta experiência da equipe em negócios de crédito e desenvolvimento imobiliário ao expertise do Grupo Cyrela na precificação de ativos, para investir nas melhores oportunidades no mercado imobiliário.

Na data deste Prospecto, o credenciamento do Consultor Especializado como gestor está em andamento perante os órgãos competentes.

Cinco Principais Fatores de Riscos

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o Consultor Especializado, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) 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. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor ou entre o



Fundo e o Consultor Especializado que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor ou ao Consultor Especializado, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Terceira Emissão, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. Caso a aprovação de aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá perder oportunidades de investimento que sejam favoráveis, podendo afetar negativamente a sua rentabilidade.

Ainda, na data de 14 de abril de 2022, o Fundo possui 27,44% do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Administrador e do Gestor que não pode ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 46 deste Prospecto Definitivo e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 53 deste Prospecto Definitivo.



Riscos variados associados aos Ativos e Ativos Financeiros

Os Ativos e Ativos Financeiros estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos e Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. 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.

Risco de discricionariedade de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Consultor Especializado na recomendação do Administrador e do Gestor para a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador, sempre observando a orientação do Consultor Especializado, e os títulos e valores mobiliários que compõe o Patrimônio Líquido do Fundo serão geridos pelo



Gestor, sempre observando a orientação do Consultor Especializado, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor, do Administrador e do e Consultor Especializado 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FATORES DE RISCO

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 o Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado 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 do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. Riscos relativos ao Fundo, aos Ativos e aos Ativos Financeiros

Riscos de mercado

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Novas Cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Novas Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

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 Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de



gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Novas 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 e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e o valor das Novas Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Novas 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.

Adicionalmente, os Ativos e 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 Novas Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Novas Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de Ativos e Ativos Financeiros 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 Novas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora, o Consultor Especializado e o Gestor, 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.

Riscos institucionais

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

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. Surto, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Risco da pandemia do COVID – 19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é



significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

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, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a 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.

Risco de crédito

Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos. **As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Nesse sentido, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais para fazer frente às obrigações em relação ao Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada.**

Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez das Novas Cotas

O Investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das



cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Novas Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Novas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Novas Cotas adquiridas. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o Investidor pode não encontrar condições de vender suas Novas Cotas no momento que desejar.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

Os Ativos e Ativos Financeiros componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento, de forma que o patrimônio líquido do Fundo poderá vir a ser afetado caso o Fundo tenha que negociar seus Ativos e Ativos Financeiros e estes venham a ser precificado com valor abaixo do que o avaliado.

Risco de mercado das Novas Cotas do Fundo

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Novas Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de liquidação antecipada do Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o consequente resgate das Cotas será realizado após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou, também poderão ser resgatadas, enquanto o Fundo for destinado para investidor qualificado, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. 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, 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.

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor e do Consultor Especializado

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador 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.

Risco de substituição da CY.Capital

A substituição da CY.Capital como Consultor Especializado do Fundo, ou, ainda, após a Fase de Transição, como Gestor do Fundo, pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da CY.Capital e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição da CY.Capital pode fazer com que aqueles que os substituam adotem políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no



valor de mercado das Cotas, bem como na sua rentabilidade. Adicionalmente, em caso de destituição da CY.Capital de suas funções como Gestor ou como Consultor Especializado, conforme aplicável, sem justa causa, a CY.Capital poderá fazer jus a uma indenização cujo pagamento poderá impactar a rentabilidade da carteira do Fundo.

Risco de dificuldade de contratação de futuros gestores para o fundo

Em caso de destituição da CY.Capital de suas funções como gestor e/ou consultor especializado, conforme aplicável, sem Justa Causa, a CY.Capital poderá fazer jus a uma indenização cujo pagamento poderá impactar a rentabilidade da carteira do Fundo. Essa indenização será abatida prioritariamente da parcela da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor e/ou ao novo consultor especializado que venha a ser indicado, o que poderá dificultar a contratação de futuros gestores e/ou consultores especializados para o Fundo.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIIs 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 9.779/99, 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 11.033/04, 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 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Novas Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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 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.

Caso o tratamento tributário dado ao Fundo seja alterado, a rentabilidade das Cotas poderá ser afetada negativamente.

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 Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas 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.

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 neste Prospecto 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. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Novas Cotas.

Risco regulatório

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.

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange 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.

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 novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Risco da morosidade da justiça brasileira

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



Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Consultor Especializado; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que 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.

Risco operacional

Os Ativos e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e, conforme aplicável, geridos pelo Gestor, o qual deverá sempre observar a recomendação do Consultor Especializado, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, bem como em uma consultoria adequada que servirá para a orientação e recomendação da atuação do Administrador e do Gestor, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos e Ativos Financeiros que o Fundo deverá adquirir, desde que observada a aplicação mínima de 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários. 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.

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.



Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

Risco de potencial conflito de interesse

O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Especializado ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o Consultor Especializado, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) 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. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Especializado, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor ou ao Consultor Especializado, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Novas Cotas, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. Caso a aprovação de aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá perder oportunidades de investimento que sejam favoráveis, podendo afetar negativamente a sua rentabilidade.



Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 46 deste Prospecto Definitivo e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 53 deste Prospecto Definitivo.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Consultor Especializado 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.

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.

Risco relativa a 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.

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

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

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Novas Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Novas Cotas no mercado secundário.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Consultor Especializado, poderá aprovar nova emissão, desde que haja Capital Autorizado, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas, ou, não havendo, convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.



Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Novas 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 e Ativos Financeiros. 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 e Ativos Financeiros 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 Novas 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.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos e Ativos Financeiros

Os Ativos e os Ativos Financeiros 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 pelo Gestor e pelo Consultor Especializado de Ativos e Ativos Financeiros que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor e/ou o Administrador, atuando sempre conforme orientação do Consultor Especializado, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Novas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Consultor Especializado, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Novas 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 e Ativos Financeiros 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 Novas Cotas do Fundo.

Risco relativo à inexistência de Ativos e Ativos Financeiros que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, agindo conforme orientação do Consultor Especializado, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e Ativos Financeiros. A ausência de Ativos e Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas.



Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Consultor Especializado

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Consultor Especializado e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Consultor Especializado e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O 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.

Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica

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, e não tem o condão de ser exaustivo e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Oferta, seja por conta de seu escopo restrito, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Durante o processo de diligência a ser conduzido futuramente pelo Gestor, podem ser identificados divergências, contingências, vícios ou débitos de natureza diversas relacionados aos potenciais imóveis a serem adquiridos pelo Fundo, o que por sua vez pode afetar adversamente os ativos que comporão a carteira do Fundo e os direitos que deles decorrem ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pelo Gestor, podendo a rentabilidade do Fundo ser adversamente afetada.

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante neste 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*, 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.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e as Instituições Participantes da Oferta 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, 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 o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão e/ou consultoria especializada para outros fundos de investimento

O Consultor Especializado, presta ou poderá prestar serviços de consultoria especializada e/ou gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos e Ativos Financeiros objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Consultor Especializado do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Consultor Especializado acabe por decidir recomendar ao Gestor e ao Administrador a alocação de determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os Ativos e Ativos Financeiros alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não 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 Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas.

Riscos do uso de derivativos

A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Novas Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos relativos aos Ativos e Ativos Financeiros

O Consultor Especializado poderá não encontrar Ativos e Ativos Financeiros atrativos dentro do perfil a que se propõe para recomendação ao Gestor e ao Administrador. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos e Ativos Financeiros pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito destes, 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, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na 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 Novas Cotas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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

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

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

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

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos ou debêntures 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 ou debêntures 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 o Gestor 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.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRIs

O investimento em CRIs 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 excepcional 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 CRIs, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRIs. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRIs 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 CRIs poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRIs

Os CRIs 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 CRIs e, consequentemente, poderão impactar negativamente os CRIs.

Riscos relativos aos CRIs, 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 CRIs, 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 CRIs, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.e o Fundo.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Novas Cotas:

- (i) *Risco imobiliário:* É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), 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, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação



(desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

- (ii) *Risco de regularidade dos imóveis:* O Fundo e/ou 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, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.
- (iii) *Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários:* O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.
- (iv) *Risco de aumento dos custos de construção:* O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.
- (v) *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, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.



- (vi) *Risco de desapropriação:* De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, 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 o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) 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.
- (vii) *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.
- (viii) *Risco de vacância:* Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.
- (ix) *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.
- (x) *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.
- (xi) *Risco de contingências ambientais:* Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou



indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

- (xii) *Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais:* Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. 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.
- (xiii) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:* O Fundo e/ou 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 do Fundo e/ou 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 ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.
- (xiv) *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários:* Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado dos Ativos e Ativos Financeiros que integram o patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a



serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos e Ativos Financeiros

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos e Ativos Financeiros, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos e os Ativos Financeiros. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos e Ativos Financeiros da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Cobrança dos Ativos e Ativos Financeiros, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

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

Risco 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, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, do Coordenador Líder ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.



Riscos variados associados aos Ativos e Ativos Financeiros

Os Ativos e Ativos Financeiros estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos e Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. 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.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor, pelo Consultor Especializado e pelo Administrador

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 ao Gestor e ao Administrador, conforme orientações do Consultor Especializado, na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador, sempre observando a orientação do Consultor Especializado, e os títulos e valores mobiliários que



compõe o Patrimônio Líquido do Fundo serão geridos pelo Gestor, de acordo com orientações do Consultor Especializado, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador, conforme orientação do Consultor Especializado, 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, consequentemente, os seus Cotistas.

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.

A importância do Consultor Especializado

A substituição do Consultor Especializado 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 pelo Consultor Especializado, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Consultor Especializado poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Demais riscos:

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, 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.

II. Riscos relativos à Oferta

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos e Ativos Financeiros que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo.

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os



valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Riscos de Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta de distribuição das Novas Cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos e Ativos Financeiros que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo.

Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas na B3”, na página 69 deste Prospecto Definitivo, os recibos das Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado o Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e Ativos Financeiros 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 do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, do Consultor Especializado ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

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



Caso haja descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, na Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores eventualmente depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das Novas Cotas indicadas no Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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 e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

III. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Consultor Especializado e do Gestor, 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)



6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 Definitivo. Alguns titulares de Novas Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo 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.

O Administrador, o Consultor Especializado e o Gestor 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.

I. 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, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, 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 nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (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. 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.

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 Imposto sobre a Renda, à alíquota de 20% (vinte por cento), 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 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 do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$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).

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

Sem prejuízo da tributação acima, 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.

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 confirmam 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, 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.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530/14, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei nº 11.727/08, acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), conforme aplicável; (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

II. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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 1,5% (um inteiro e cinco décimos 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 proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VI do



Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas no Regulamento, nos Ativos, 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 imobiliários: (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, §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 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado 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 (IR, 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 nº 6.404/76.

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.

O ADMINISTRADOR, O CONSULTOR ESPECIALIZADO E O GESTOR 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.



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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

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

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

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

Relacionamento do Administrador com o Gestor

O Administrador e o Gestor são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, cada parte atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Consultor Especializado

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

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

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pelo Administrador.



Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder 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 do Gestor com o Consultor Especializado

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Consultor Especializado

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

O Coordenador Líder mantém relacionamento comercial com o Consultor Especializado e outras sociedades do mesmo grupo econômico do Consultor Especializado, principalmente com seu controlador, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para 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 pelo Consultor Especializado, podendo vir a contratar com a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

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

Relacionamento do Escriturador com o Consultor Especializado

Na data deste Prospecto, o Consultor Especializado não mantém qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador. O Escriturador e o Consultor Especializado não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Consultor Especializado

Na data deste Prospecto, o Consultor Especializado e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Consultor Especializado e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

O Escriturador e o Gestor são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, cada parte atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Escriturador e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



Relacionamento do Consultor Especializado com o Escriturador

O Consultor Especializado não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador. O Consultor Especializado e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

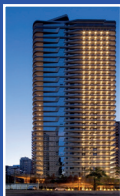


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

- ANEXO I** - ATOS DO ADMINISTRADOR QUE APROVARAM A TERCEIRA EMISSÃO E A OFERTA
- ANEXO II** - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
- ANEXO III** - VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VII** - INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472
- ANEXO VIII** - MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO
- ANEXO IX** - PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

ATOS DO ADMINISTRADOR QUE APROVARAM A TERCEIRA EMISSÃO E A OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 36.501.233/0001-15

ISIN: BRCYCRCTF004

Código de Negociação das Cotas: CYCR11

Nome de Pregão: FII CYRELA

ATO DO ADMINISTRADOR

BANCO GENIAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“Administrador”), do **CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.233/0001-15 (“Fundo”), resolve, nos termos do item 14.6 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante orientação da **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (atual denominação da CBR Assessoria e Consultoria Ltda.), sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar sala 21, parte, CEP 04538-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, na qualidade de prestadora de serviço de consultoria imobiliária especializada (“Consultor Especializado”), **aprovar:**

(i) a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Terceira Emissão”), no montante de, inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição (conforme abaixo definido), o qual será fixado posteriormente, em novo Ato do Administrador, a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM 472”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), sendo assegurado o direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo (“Cotistas”), cujas cotas estejam devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, para subscrição das novas cotas objeto desta Terceira Emissão (“Novas Cotas”), nos termos do Regulamento, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas a ser indicado nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”);

(ii) a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira 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, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”) para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de distribuição e colocação, nos termos da Instrução CVM 400, das disposições do Regulamento e demais leis e regulamentações, podendo contar com a participação



DocuSign Envelope ID: E9AE230D-7E14-4CF7-98C2-3FB475885E75

3º RTD-RJ Protocolo1183633 Selo EDYS18381-JYI. RJ.02/03/2022
Nº de controle: c6ed9c16e3889b4fcb88c3b4735a0d54

de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), para participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”); e

(iii) o Fundo poderá, mas não será obrigado a, contratar formador de mercado, a critério do Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e após recebida recomendação do Consultor Especializado para a finalidade de fomentar a liquidez das cotas do Fundo no mercado secundário.

As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2022.

BANCO GENIAL S.A.

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
164EE601767C4CC...
Nome: Cintia Sant'Ana
Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Rodrigo de Godoy
DD7EA1FCBE7843F...
Nome: Rodrigo de Godoy
Cargo: Diretor



ANEXO I

SUPLEMENTO DA TERCEIRA EMISSÃO DE
COTAS DO CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Terceira Emissão do Fundo;

- (a) **Quantidade Inicial de Cotas:** a ser definida após a fixação do Preço de Subscrição, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definidas), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definidas);
- (b) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição, o qual será fixado posteriormente, em novo Ato do Administrador ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (c) **Novas Cotas do Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição, o qual será fixado posteriormente, em novo Ato do Administrador, mediante a colocação de Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, com base nas orientações do Consultor Especializado e em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 ("Novas Cotas do Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (d) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;
- (e) **Registro para distribuição e negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (f) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a: (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais (conforme abaixo definidos) e formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 30"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco



Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os “Investidores”), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada;

- (g) **Preço de Subscrição:** a ser definido posteriormente, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo (“Preço de Subscrição”);
- (h) **Taxa de Distribuição Primária:** Não será cobrada taxa de distribuição primária, sendo que os custos e as despesas vinculados à distribuição das Novas Cotas objeto da Terceira Emissão serão de responsabilidade do Fundo, sem prejuízo de poderem ser incorridas Consultor Especializado e posteriormente reembolsadas pelo Fundo;
- (i) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 Instrução CVM 400, desde que respeitado o volume mínimo da Oferta de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Subscrição, o qual será fixado posteriormente, em novo Ato do Administrador (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”, respectivamente). Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas;
- (j) **Regime de distribuição de Novas Cotas:** As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (k) **Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor:** O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, será definido após a fixação do Preço de Subscrição (“Investimento Mínimo Por Investidor”), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido em determinadas hipóteses a serem descritas e detalhadas no Prospecto. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido);
- (l) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na data de liquidação do Direito de Preferência ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;



genial

- (m) **Destinação dos recursos captados:** Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;
- (n) **Número de Séries:** série única;
- (o) **Direitos das Cotas:** As Novas Cotas conferirão direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares idênticos àqueles conferidos aos atuais titulares de cotas do Fundo, correspondendo cada cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Cotista do Fundo não poderá requerer o resgate de suas cotas;
- (p) **Direito de Preferência:** É assegurado aos Cotistas que possuam cotas no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas a ser informado nos documentos da Oferta ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"), nos termos do Regulamento. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, nos termos e prazos previstos na documentação da Oferta e em fato relevante. Os demais procedimentos aplicáveis ao Direito de Preferência serão divulgados pelo Administrador por meio de fato relevante;
- (q) **Período de Distribuição:** A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas será encerrada na data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do anúncio de início da Oferta, ou (ii) até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Distribuição"); e
- (r) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

* * *

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO
PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO PAULO
PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE
PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
PHONE:
1 212 388-5600



Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: c6ed9c16e3889b4fcb88c3b4735a0d54

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1183633

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 163,26
Distribuidor: R\$ 25,09
Lei 3217/99: R\$ 36,93
Lei 4.664/05: R\$ 9,23
Lei 111/06: R\$ 9,23
Lei 6281/12: R\$ 7,38
ISSQN: R\$ 9,91
Total: R\$ 261,03

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDYS18381-JYI
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 02/03/2022
RAULITO ALVES DA SILVA:03234983704



Características do documento original

Arquivo: 2022.02.18_IPA_CYRELA CRÉDITO
FIL_NOVA EMISSÃO - Assinado.pdf
Páginas: 5
Nomes: 1
Descrição: Instrumento Particular de Deliberação

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722, OU=(em branco),
OU=RFB e CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,
OU=11871388000112, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 21/06/2021 à 21/06/2022
Data/Hora computador local: 21/02/2022 05:01:39
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
E=enterprisesupport@docusign.com, CN="DocuSign, Inc.", OU=Technical
Operations, O="DocuSign, Inc.", L=San Francisco, S=California, C=US
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 07/08/2020 à 20/12/2022
Data/Hora computador local: 18/02/2022 07:58:43
Carimbo do tempo: Não

**CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 36.501.233/0001-15

ISIN: BRCYCRCTF004

Código de Negociação das Cotas: CYCR11

Nome de Pregão: FII CYRELA

ATO DO ADMINISTRADOR**INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR
REALIZADO EM 18 DE FEVEREIRO DE 2022****(“Ato de Rerratificação”)**

BANCO GENIAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“Administrador”), do **CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.233/0001-15 (“Fundo”), resolve, nos termos do item 14.6 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante orientação da **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (atual denominação da CBR Assessoria e Consultoria Ltda.), sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar sala 21, parte, CEP 04538-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, na qualidade de prestadora de serviço de consultoria imobiliária especializada (“Consultor Especializado”), fixar o preço de subscrição em R\$100,00 (cem reais) por nova cota emitida no âmbito da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Terceira Emissão”), nos termos do item “i” do ato do Administrador, datado de 18 de fevereiro de 2022 (“Ato de Aprovação da Oferta”) e, por consequência, retificar os itens “a”, “b”, “c”, “g”, “i” e “k” do Anexo I do Ato de Aprovação da Oferta.

Os demais termos e condições aprovados no Ato de Aprovação da Oferta e não expressamente retificados por este Ato de Rerratificação permanecem inalterados, e encontram-se consolidados no Anexo A a este Ato de Rerratificação.

Os termos utilizados no presente Ato de Rerratificação que estejam em letras maiúsculas e não definidos aqui de outra forma, terão o significado que lhes foi atribuído no Ato de Aprovação da Oferta.

São Paulo, 29 de março de 2022.

BANCO GENIAL S.A.

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE
JANEIROPHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000SÃO
PAULOPHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000MIAMI
AFFILIATEPHONE:
1 212 388-5600NEW
YORKPHONE:
1 212 388-5600



DocuSign Envelope ID: 140D2289-F191-45DA-AFF0-CC9FB1F43893

genial

2º RTD-RJ Protocolo1140739 Selo EECM90902-DAJ. RJ,14/04/2022
Nº de controle: 0bcea9124c4a36b03f96e160358ba854

DocuSigned by:
Nery A. Galin
Assinado por: RICARDO DE GODOY 00665141777
CPF: 00665141777
Data/Hora da Assinatura: 3/29/2022 | 7:53:11 PM CDT

AD33089625D84466A1B754FB01ACC72A

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Julia Sant'Ana D. Oliveira
Assinado por: CRISTIA SANT'ANA DE OLIVEIRA 02965455722
CPF: 02965455722
Hora da assinatura: 3/29/2022 | 6:38:36 PM CDT

D3D0AA17B6944245A0ED16A1EDA1D667

Nome:
Cargo:



ANEXO A

SUPLEMENTO DA TERCEIRA EMISSÃO DE
COTAS DO CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Terceira Emissão do Fundo;

- (a) **Quantidade Inicial de Cotas:** Inicialmente 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definidas), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definidas);
- (b) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (c) **Novas Cotas do Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, com base nas orientações do Consultor Especializado e em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 ("Novas Cotas do Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (d) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;
- (e) **Registro para distribuição e negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (f) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a: (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais (conforme abaixo definidos) e formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 30"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim



como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os “Investidores”), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada;

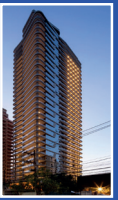
- (g) **Preço de Subscrição:** O preço de subscrição de cada cota da Terceira Emissão será equivalente a R\$100,00 (cem reais) com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo (“Preço de Subscrição”);
- (h) **Taxa de Distribuição Primária:** Não será cobrada taxa de distribuição primária, sendo que os custos e as despesas vinculados à distribuição das Novas Cotas objeto da Terceira Emissão serão de responsabilidade do Fundo, sem prejuízo de poderem ser incorridas Consultor Especializado e posteriormente reembolsadas pelo Fundo;
- (i) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 Instrução CVM 400, desde que respeitado o volume mínimo da Oferta de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), equivalente a 300.000 (trezentos mil) Novas Cotas (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”, respectivamente). Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas;
- (j) **Regime de distribuição de Novas Cotas:** As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (k) **Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor:** O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, será de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), equivalente a 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas (“Investimento Mínimo Por Investidor”), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido em determinadas hipóteses a serem descritas e detalhadas no Prospecto. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido);
- (l) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na data de liquidação do Direito de Preferência ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;
- (m) **Destinação dos recursos captados:** Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;



genial

- (n) **Número de Séries:** série única;
- (o) **Direitos das Cotas:** As Novas Cotas conferirão direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares idênticos àqueles conferidos aos atuais titulares de cotas do Fundo, correspondendo cada cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Cotista do Fundo não poderá requerer o resgate de suas cotas;
- (p) **Direito de Preferência:** É assegurado aos Cotistas que possuam cotas no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas a ser informado nos documentos da Oferta ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"), nos termos do Regulamento. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, nos termos e prazos previstos na documentação da Oferta e em fato relevante. Os demais procedimentos aplicáveis ao Direito de Preferência serão divulgados pelo Administrador por meio de fato relevante;
- (q) **Período de Distribuição:** A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas será encerrada na data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do anúncio de início da Oferta, ou (ii) até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Distribuição"); e
- (r) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

* * *



2º RTD-RJ Protocolo1140739 Selo EECM90902-DAJ. RJ.14/04/2022
Nº de controle: 0bcea9124c4a36b03f96e160358ba854

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 140D2289F19145DAAFF0CC9FB1F43893	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: 2022.03.29- FII Cyrela 400 - Ato do Administrador_Fixação Preço_vf.docx	
Source Envelope:	
Document Pages: 5	Signatures: 2
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
EnvelopeId Stamping: Enabled	Anna Carolina Rico de Lima
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)	201 Bishopsgate
	London, . EC2M3AF
	ARico@mayerbrown.com
	IP Address: 179.190.23.250

Record Tracking

Status: Original	Holder: Anna Carolina Rico de Lima	Location: DocuSign
3/29/2022 6:31:51 PM	ARico@mayerbrown.com	

Signer Events

Cintia Sant'ana de Oliveira
cintia.santana@genial.com.vc
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC Certisign RFB G5
Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/29/2022 6:35:32 PM
ID: 2e4e8da3-f674-49b9-a63b-702037eadf8b

Signature

DocuSigned by:
Cintia Sant'ana de Oliveira
D3D0AA47B694424...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 163.116.224.119

Timestamp

Sent: 3/29/2022 6:32:49 PM
Viewed: 3/29/2022 6:35:32 PM
Signed: 3/29/2022 6:38:40 PM

Rodrigo de Godoy
rodrigo.godoy@genial.com.vc
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC Certisign RFB G5
Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/29/2022 7:13:05 PM
ID: 335e8848-17af-4f2a-9688-f557be6ce3b0

DocuSigned by:
Rodrigo de Godoy
AD535B9525D8446...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 179.209.181.99

Sent: 3/29/2022 6:32:48 PM
Resent: 3/29/2022 7:38:32 PM
Viewed: 3/29/2022 7:52:34 PM
Signed: 3/29/2022 7:53:39 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/29/2022 6:32:49 PM



2º RTD-RJ Protocolo1140739 Selo EECM90902-DAJ. RJ.14/04/2022
Nº de controle: 0bcea9124c4a36b03f96e160358ba854

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Certified Delivered	Security Checked	3/29/2022 7:52:34 PM
Signing Complete	Security Checked	3/29/2022 7:53:39 PM
Completed	Security Checked	3/29/2022 7:53:39 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/11/2021 2:09:05 PM
Parties agreed to: Cintia Sant'ana de Oliveira, Rodrigo de Godoy

2º RTD-RJ Protocolo1140739 Selo EECM90902-DAJ. RJ, 14/04/2022
Nº de controle: 0bcea9124c4a36b03f96e160358ba854

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and



2º RTD-RJ Protocolo1140739 Selo EECM90902-DAJ. RJ,14/04/2022
Nº de controle: 0bcea9124c4a36b03f96e160358ba854

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 0bcea9124c4a36b03f96e160358ba854

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1140739

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 177,54
Distribuidor: R\$ 25,09
Lei 3217/99: R\$ 39,73
Lei 4.664/05: R\$ 9,93
Lei 111/06: R\$ 9,93
Lei 6281/12: R\$ 7,94
ISSQN: R\$ 10,66
Total: R\$ 280,82

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EECM90902-DAJ
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 14/04/2022
GERALDO CALMON COSTA JUNIOR:02628554704



Características do documento original

Arquivo: 2022.03.29- FII Cyrela- Ato do Adm -
Assinado.pdf
Páginas: 9
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722, OU=(em branco),
OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,
OU=11871388000112, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 21/06/2021 à 21/06/2022
Data/Hora computador local: 04/04/2022 08:02:27
Carimbo do tempo: Não

**CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 36.501.233/0001-15

ISIN: BRCYCRCTF004

Código de Negociação das Cotas: CYCR11

Nome de Pregão: FII CYRELA

ATO DO ADMINISTRADOR**INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR
REALIZADO EM 29 DE MARÇO DE 2022****(“Ato de Rerratificação”)**

BANCO GENIAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“Administrador”), do **CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.233/0001-15 (“Fundo”), resolve, nos termos do item 14.6 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante orientação da **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (atual denominação da CBR Assessoria e Consultoria Ltda.), sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar sala 21, parte, CEP 04538-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, na qualidade de prestadora de serviço de consultoria imobiliária especializada (“Consultor Especializado”), vêm por meio deste, retificar o item “k” do Anexo A do ato de rerratificação do Administrador, datado de 29 de março de 2022 (“Ato de Rerratificação Março”), para alterar o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no âmbito da Oferta, que passará a ser de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente a 100 (cem) Novas Cotas.

Os demais termos e condições aprovados no Ato de Rerratificação Março e não expressamente retificados por este ato do Administrador (“Ato de Rerratificação”) permanecem inalterados, e encontram-se consolidados no Anexo A a este Ato de Rerratificação.

Os termos utilizados no presente Ato de Rerratificação que estejam em letras maiúsculas e não definidos aqui de outra forma, terão o significado que lhes foi atribuído no Ato de Rerratificação Março.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

BANCO GENIAL S.A.

DocuSigned by:

Cintia Sant'Ana

164EE601767C4CC...

Nome: Cintia Sant'Ana

Cargo: Diretora

DocuSigned by:

Rodrigo de Godoy

DD7EA1FCBE7843F...

Nome: Rodrigo de Godoy

Cargo: Diretor

BANCOPENAL.COM.BR

RIO DE
JANEIROPHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000SÃO
PAULOPHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000MIAMI
AFFILIATEPHONE:
1 212 388-5600NEW
YORKPHONE:
1 212 388-5600



ANEXO A

SUPLEMENTO DA TERCEIRA EMISSÃO DE
COTAS DO CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Terceira Emissão do Fundo;

- (a) **Quantidade Inicial de Cotas:** Inicialmente 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definidas), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definidas);
- (b) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (c) **Novas Cotas do Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, com base nas orientações do Consultor Especializado e em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 ("Novas Cotas do Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (d) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;
- (e) **Registro para distribuição e negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (f) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a: (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais (conforme abaixo definidos) e formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 30"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim



como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os “Investidores”), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada;

- (g) **Preço de Subscrição:** O preço de subscrição de cada cota da Terceira Emissão será equivalente a R\$100,00 (cem reais) com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo (“Preço de Subscrição”);
- (h) **Taxa de Distribuição Primária:** Não será cobrada taxa de distribuição primária, sendo que os custos e as despesas vinculados à distribuição das Novas Cotas objeto da Terceira Emissão serão de responsabilidade do Fundo, sem prejuízo de poderem ser incorridas Consultor Especializado e posteriormente reembolsadas pelo Fundo;
- (i) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 Instrução CVM 400, desde que respeitado o volume mínimo da Oferta de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), equivalente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”, respectivamente). Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas;
- (j) **Regime de distribuição de Novas Cotas:** As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (k) **Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor:** O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, será de R\$10.000,00 (dez mil reais), equivalente a 100(cem) Novas Cotas (“Investimento Mínimo Por Investidor”), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido em determinadas hipóteses a serem descritas e detalhadas no Prospecto. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido);
- (l) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na data de liquidação do Direito de Preferência ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;
- (m) **Destinação dos recursos captados:** Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;



- (n) **Número de Séries:** série única;
- (o) **Direitos das Cotas:** As Novas Cotas conferirão direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares idênticos àqueles conferidos aos atuais titulares de cotas do Fundo, correspondendo cada cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Cotista do Fundo não poderá requerer o resgate de suas cotas;
- (p) **Direito de Preferência:** É assegurado aos Cotistas que possuam cotas no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas a ser informado nos documentos da Oferta ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"), nos termos do Regulamento. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, nos termos e prazos previstos na documentação da Oferta e em fato relevante. Os demais procedimentos aplicáveis ao Direito de Preferência serão divulgados pelo Administrador por meio de fato relevante;
- (q) **Período de Distribuição:** A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas será encerrada na data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do anúncio de início da Oferta, ou (ii) até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Distribuição"); e
- (r) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

* * *



Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 3d13c64a16fc82c7f623d7c54b8c5455

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1140869

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 163,26
Distribuidor: R\$ 26,25
Lei 3217/99: R\$ 37,15
Lei 4.664/05: R\$ 9,28
Lei 111/06: R\$ 9,28
Lei 6281/12: R\$ 7,42
ISSQN: R\$ 9,97
Total: R\$ 262,61

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EECM91035-IBG
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 20/04/2022
GERALDO CALMON COSTA JUNIOR:02628554704



Características do documento original

Arquivo: 2022.04.13_Ato do Administrador (Alt. Invest. Mínimo)_FII Cyrela 400 - Assinado.pdf
Páginas: 4
Nomes: 3
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=11871388000112, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 21/06/2021 à 21/06/2022

Data/Hora computador local: 13/04/2022 13:37:53

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
E=enterprisesupport@docusign.com, CN="DocuSign, Inc.", OU=Technical Operations, O="DocuSign, Inc.", L=San Francisco, S=California, C=US

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 07/08/2020 à 20/12/2022

Data/Hora computador local: 13/04/2022 13:33:47

Carimbo do tempo: Não



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DocuSign Envelope ID: 140D2289-F191-45DA-AFF0-CC9FB1F43893

genial

CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 36.501.233/0001-15

ISIN: BRCYCRCTF004

Código de Negociação das Cotas: CYCR11

Nome de Pregão: FII CYRELA

ATO DO ADMINISTRADOR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR REALIZADO EM 18 DE FEVEREIRO DE 2022

("Ato de Rerratificação")

BANCO GENIAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("**Administrador**"), do **CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.233/0001-15 ("**Fundo**"), resolve, nos termos do item 14.6 do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante orientação da **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (atual denominação da CBR Assessoria e Consultoria Ltda.), sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar sala 21, parte, CEP 04538-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, na qualidade de prestadora de serviço de consultoria imobiliária especializada ("**Consultor Especializado**"), fixar o preço de subscrição em R\$100,00 (cem reais) por nova cota emitida no âmbito da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("**Terceira Emissão**"), nos termos do item "i" do ato do Administrador, datado de 18 de fevereiro de 2022 ("**Ato de Aprovação da Oferta**") e, por consequência, retificar os itens "a", "b", "c", "g", "i" e "k" do Anexo I do Ato de Aprovação da Oferta.

Os demais termos e condições aprovados no Ato de Aprovação da Oferta e não expressamente retificados por este Ato de Rerratificação permanecem inalterados, e encontram-se consolidados no Anexo A a este Ato de Rerratificação.

Os termos utilizados no presente Ato de Rerratificação que estejam em letras maiúsculas e não definidos aqui de outra forma, terão o significado que lhes foi atribuído no Ato de Aprovação da Oferta.

São Paulo, 29 de março de 2022.

BANCO GENIAL S.A.

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO
PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO PAULO
PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE
PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
PHONE:
1 212 388-5600



DocuSign Envelope ID: 140D2289-F191-45DA-AFF0-CC9FB1F43893

genial

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Rodrigo de Góes
Assinado por: RODRIGO DE GODOY 00685141777
CPF: 00685141777
Data/Hora da Assinatura: 3/29/2022 | 7:53:11 PM CDT
ICP-Brasil
A0355B9525D84466A1B754FB91AC72A

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Cintia Santana de Oliveira
Assinado por: CINTIA SANT'ANA DE OLIVEIRA 02665455722
CPF: 02665455722
Data/Hora da Assinatura: 3/29/2022 | 6:38:36 PM CDT
ICP-Brasil
D3D0A4A7B6944245A0ED16A1EDA1D667



DocuSign Envelope ID: 140D2289-F191-45DA-AFF0-CC9FB1F43893



ANEXO A

SUPLEMENTO DA TERCEIRA EMISSÃO DE COTAS DO CYRELA CRÉDITO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Terceira Emissão do Fundo;

- (a) **Quantidade Inicial de Cotas:** Inicialmente 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definidas), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definidas);
- (b) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (c) **Novas Cotas do Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, com base nas orientações do Consultor Especializado e em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 ("Novas Cotas do Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (d) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;
- (e) **Registro para distribuição e negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (f) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a: (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais (conforme abaixo definidos) e formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 30"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim



DocuSign Envelope ID: 140D2289-F191-45DA-AFF0-CC9FB1F43893

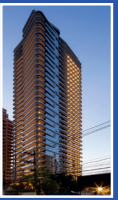
genial

como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os “Investidores”), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada;

- (g) **Preço de Subscrição:** O preço de subscrição de cada cota da Terceira Emissão será equivalente a R\$100,00 (cem reais) com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo (“Preço de Subscrição”);
- (h) **Taxa de Distribuição Primária:** Não será cobrada taxa de distribuição primária, sendo que os custos e as despesas vinculados à distribuição das Novas Cotas objeto da Terceira Emissão serão de responsabilidade do Fundo, sem prejuízo de poderem ser incorridas Consultor Especializado e posteriormente reembolsadas pelo Fundo;
- (i) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 Instrução CVM 400, desde que respeitado o volume mínimo da Oferta de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), equivalente a 300.000 (trezentos mil) Novas Cotas (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”, respectivamente). Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas;
- (j) **Regime de distribuição de Novas Cotas:** As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (k) **Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor:** O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, será de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), equivalente a 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas (“Investimento Mínimo Por Investidor”), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido em determinadas hipóteses a serem descritas e detalhadas no Prospecto. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido);
- (l) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na data de liquidação do Direito de Preferência ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;
- (m) **Destinação dos recursos captados:** Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE
JANEIROPHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000SÃO
PAULOPHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000MIAMI
AFFILIATEPHONE:
1 212 388-5600NEW
YORKPHONE:
1 212 388-5600



DocuSign Envelope ID: 140D2289-F191-45DA-AFF0-CC9FB1F43893

genial

- (n) **Número de Séries:** série única;
- (o) **Direitos das Cotas:** As Novas Cotas conferirão direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares idênticos àqueles conferidos aos atuais titulares de cotas do Fundo, correspondendo cada cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Cotista do Fundo não poderá requerer o resgate de suas cotas;
- (p) **Direito de Preferência:** É assegurado aos Cotistas que possuam cotas no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas a ser informado nos documentos da Oferta ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"), nos termos do Regulamento. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, nos termos e prazos previstos na documentação da Oferta e em fato relevante. Os demais procedimentos aplicáveis ao Direito de Preferência serão divulgados pelo Administrador por meio de fato relevante;
- (q) **Período de Distribuição:** A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas será encerrada na data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do anúncio de início da Oferta, ou (ii) até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Distribuição"); e
- (r) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

BANCOGENIAL.COM.BR

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

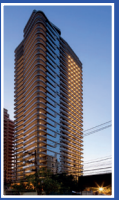
PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW
YORK

PHONE:
1 212 388-5600



Certificate Of Completion

Envelope Id: 140D2289F19145DAFF0CC9FB1F43893

Subject: Please DocuSign: 2022.03.29- FII Cyrela 400 - Ato do Administrador_Fixação Preço_vf.docx

Source Envelope:

Document Pages: 5

Certificate Pages: 4

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)

Signatures: 2

Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:

Anna Carolina Rico de Lima

201 Bishopsgate

London, . EC2M3AF

ARico@mayerbrown.com

IP Address: 179.190.23.250

Record Tracking

Status: Original

3/29/2022 6:31:51 PM

Holder: Anna Carolina Rico de Lima

ARico@mayerbrown.com

Location: DocuSign

Signer Events

Cintia Sant'ana de Oliveira

cintia.santana@genial.com.vc

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certsign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/29/2022 6:35:32 PM

ID: 2e4e8da3-f674-49b9-a63b-702037eadf8b

Signature

DocuSigned by:
Cintia Sant'ana de Oliveira
D3D0AA47B094424...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 163.116.224.119

Timestamp

Sent: 3/29/2022 6:32:49 PM

Viewed: 3/29/2022 6:35:32 PM

Signed: 3/29/2022 6:38:40 PM

Rodrigo de Godoy

rodrigo.godoy@genial.com.vc

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certsign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/29/2022 7:13:05 PM

ID: 335e8848-17af-4f2a-9688-f557be6ce3b0

DocuSigned by:
Rodrigo de Godoy
AD53B89525D8446...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 179.209.181.99

Sent: 3/29/2022 6:32:48 PM

Resent: 3/29/2022 7:38:32 PM

Viewed: 3/29/2022 7:52:34 PM

Signed: 3/29/2022 7:53:39 PM

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

3/29/2022 6:32:49 PM



Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Certified Delivered	Security Checked	3/29/2022 7:52:34 PM
Signing Complete	Security Checked	3/29/2022 7:53:39 PM
Completed	Security Checked	3/29/2022 7:53:39 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/11/2021 2:09:05 PM
Parties agreed to: Cintia Sant'ana de Oliveira, Rodrigo de Godoy

SCHEDULE 1

ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and



Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



ANEXO I

REGULAMENTO DO
CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600



CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados aqui atribuídos. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

“ <u>Administrador</u> ”	BANCO GENIAL S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55, ou quem venha a substituí-lo.
“ <u>ANBIMA</u> ”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
“ <u>Assembleia Geral</u> ” ou “ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
“ <u>Assembleia Geral Extraordinária</u> ”	Significa qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
“ <u>Assembleia Geral Ordinária</u> ”	Significa a Assembleia Geral de Cotistas obrigatória, de que trata o Capítulo XXII deste Regulamento.
“ <u>Ativos Financeiros</u> ”	Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez



genial

	compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
“ <u>Ativos</u> ”	(i) imóveis ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII; (iii) certificados de recebíveis imobiliários e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) letras hipotecárias; (v) letras de crédito imobiliário; (vi) letras imobiliárias garantidas; e (vii) cotas de fundos de investimento imobiliário.
“ <u>Auditor Independente</u> ”	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
“ <u>B3</u> ”	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>BACEN</u> ”	Banco Central do Brasil.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo investidor.
“ <u>Capital Autorizado</u> ”	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).
“ <u>CBR</u> ”	Significa a CBR ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar, sala 1001 - parte, CEP 05307-190, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, a qual foi contratada pelo Fundo para prestar (i) serviço de



genial

	consultoria imobiliária especializada; e (ii) após a obtenção do Registro de Gestor, gestão de carteira para o Fundo.
“ <u>Chamada de Capital</u> ”	É a chamada de capital a ser realizada pelo Administrador em cumprimento ao Compromisso de Investimento de forma a solicitar ao Cotista a integralização das Cotas previamente subscritas. A previsão de integralização a prazo mediante Chamada de Capital deverá constar expressamente no suplemento que aprovar a emissão de cotas do Fundo, sendo certo que tal mecanismo será somente aplicável em Ofertas Restritas.
“ <u>CNPJ/ME</u> ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	Código de Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Compromisso de Investimento</u> ”	Cada instrumento particular de compromisso de investimento, devidamente assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, e por cada Cotista do Fundo que assim se compromete a integralizar Cotas sempre que houver chamadas de capital por parte do Administrador, sob prévia e expressa recomendação da CBR.
“ <u>Conflito de Interesses</u> ”	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“ <u>Consultor Especializado</u> ”	Significa a CBR ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar, sala 1001 - parte, CEP 05307-190, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, contratada pelo Administrador, conforme previsto na Instrução CVM nº 472/08.
“ <u>Contrato de Consultoria</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Consultoria Imobiliária do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, pelo qual o Administrador contratou a CBR para prestar o serviço de consultoria especializada para o Fundo;
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”	Significa o “ <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças</i> ”, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
“ <u>Cotas</u> ”	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
“ <u>Cotistas</u> ”	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.



genial

<u>“Custodiante”</u>	BANCO GENIAL S.A. , acima qualificado, ou outra instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
<u>“CVM”</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3, com relação aos atos praticados por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, conforme aplicável.
<u>“Encargos do Cotista Inadimplente”</u>	São os encargos a que o Cotista que inadimplir com sua obrigação de integralizar as Cotas do Fundo está sujeito, conforme previsto no item 14.15.3. abaixo.
<u>“Escriturador”</u>	Será o próprio Administrador.
<u>“Fase de Transição”</u>	Significa o período desde o início do prazo de duração do Fundo até a data em que a CBR obtiver o Registro de Gestor.
<u>“Formador de Mercado”</u>	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
<u>“Fundo”</u>	CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.233/0001-15.
<u>“Gestor”</u>	Significa (i) até a obtenção do Registro de Gestor pela CBR, a PLURAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, 4º andar, sala 44, Cidade Monções, CEP 04.571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.630.188/0001-26, devidamente autorizada pela CVM a gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.119, de 19 de novembro de 2008; e (ii) após a obtenção do Registro de Gestor pela CBR, a CBR ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. , acima qualificada.
<u>“Instituições Financeiras Autorizadas”</u>	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 472/08”</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 516/11”</u>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.



genial

“Instrução CVM nº 555/14”	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 558/15”	Instrução nº 558, emitida pela CVM em 26 de março de 2015, conforme alterada.
“IPCA/IBGE”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Justa Causa”:	conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.
“Lei nº 8.668/93”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 9.779/99”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“Montante Mínimo da Primeira Emissão”	Corresponde a 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão.
“Oferta Privada”:	Toda e qualquer distribuição privada das Cotas.
“Oferta Pública”	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
“Oferta Restrita”	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09 e conforme aplicável.
“Ofertas”	Oferta Pública, Oferta Restrita e Oferta Privada, quando referidas em conjunto ou quando referidos individual e indistintamente.
“Patrimônio Líquido do Fundo”	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“Pessoas Ligadas”	Significa:



genial

	I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor 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 do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor 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.
<u>“Política de Investimento”</u>	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
<u>“Primeira Emissão”</u>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo I desse Regulamento.
<u>“Prospecto”</u>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<u>“Registro de Gestor”</u>	Significa o registro da CBR na CVM como administrador de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, nos termos da Instrução CVM nº 558/15, sua adesão ao Código Anbima, e aprovação no processo de diligência do Administrador;
<u>“Regulamento”</u>	O presente regulamento do Fundo.
<u>“SELIC”</u>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
<u>“Suplemento”</u>	É o suplemento constante do Anexo I deste Regulamento e que contém as características das emissões de Cotas do Fundo;
<u>“Taxa de Administração”</u>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1. deste Regulamento.
<u>“Taxa de Distribuição no Mercado Primário”</u>	A taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos



	competente, (h) custos com marketing e propaganda das Ofertas, conforme o caso; e (i) outros custos relacionados às Ofertas.
“Taxa de Performance”	Tem o significado a ela atribuído no item 7.5. deste Regulamento.
“Termo de Adesão”	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
“Valor de Mercado do Fundo”	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, mediante determinação do Gestor, o qual atuará conforme recomendação da CBR, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

2.2. GESTOR E CONSULTOR ESPECIALIZADO

2.2.1. O Administrador contratou:

(i) como Gestor: (i.a) até a obtenção do Registro de Gestor pela CBR, a **PLURAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, 4º andar, sala 44, Cidade Monções, CEP 04.571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.630.188/0001-26, devidamente autorizada pela CVM a gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.119, de 19 de novembro de 2008, como gestora, a qual atuará sempre conforme recomendação da CBR; e (i.b) após a obtenção do Registro de Gestor pela CBR, a **CBR ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar, sala 1001 - parte, CEP 05307-190, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, como gestora, em substituição à Plural Investimentos Gestão de Recursos LTDA. A atuação da CBR como Gestor está condicionada à obtenção do Registro de Gestor, conforme disposto no item 2.2.2. abaixo; e

(ii) como Consultor Especializado: a **CBR ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, acima qualificada.



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



2.2.2. Durante a Fase de Transição, a CBR atuará exclusivamente como Consultor Especializado do Fundo. Após a Fase de Transição, quando, e se, a CBR tiver obtido o Registro de Gestor, a CBR também prestará serviços na qualidade de Gestor do Fundo, o que significa que a CBR será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros e dos Ativos que não sejam Imóveis.

2.2.3. A assunção do papel da CBR como Gestor nos termos acima referidos será implementada automaticamente pelo Administrador tão logo a CBR consiga o Registro de Gestor. Não obstante o acima disposto, quando tal evento ocorrer, o Administrador informará esse fato aos Cotistas por meio da publicação de um fato relevante.

2.3. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.3.1. A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, enquanto que os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pelo Administrador ou por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.3.2. Os Ativos (conforme aplicável) e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

2.3.3. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos e 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 BACEN ou pela CVM.

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

2.4.1. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

2.5.1. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

10



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



definido de comum acordo com o Gestor, o qual atuará conforme recomendação da CBR, para a prestação de tais serviços.

2.6. FORMADOR DE MERCADO

2.6.1. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, o qual atuará conforme recomendação da CBR, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.7. DISTRIBUIDOR

2.7.1. A cada nova emissão de Cotas do Fundo, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.8.1. Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante solicitação e indicação do Gestor, considerando orientação da CBR.

2.8.2. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação da CBR, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas: **(a)** os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

11



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



e/ou (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário. Adicionalmente, para fins desse Regulamento, podem ser admitidos como cotistas do Fundo os empregados ou sócios das instituições administradoras ou gestoras deste Fundo ou empresas a ela ligadas, conforme e nos termos do artigo 128, I da Instrução CVM nº 555/14.

CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO

4.1. O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão, e sempre conforme orientação da CBR:

- i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos que não sejam imóveis e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar imóveis, para posterior recomendação ao Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, por meio de procuração específica outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- vii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

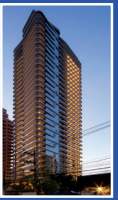
MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

12



genial

- viii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos (que não sejam imóveis) e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) por recomendar ao Administrados a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- ix) orientar o Administrador na condução e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos que sejam imóveis e recomendar (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- x) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- xi) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- xii) mediante outorga de procuração, votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA.

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

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os Ativos Financeiros e Ativos que não sejam Imóveis listados na Política de Investimentos, e conforme orientação do Consultor Especializado, que sejam valores mobiliários, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, e, caso seja necessário em virtude da natureza do ato a ser praticado pelo Gestor em nome do Fundo.

4.3. Não obstante as disposições anteriores, durante a Fase de Transição, o Administrador prestará os serviços descritos no **Artigo 4.1.** acima.

4.4. Conforme previsto no artigo 29, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, durante e após a Fase de Transição, os imóveis a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pelo Administrador, sob orientação da CBR, conforme disposto no **Artigo 4.1.** acima.



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



4.5. Durante a Fase de Transição, a CBR exercerá a atividade de consultoria especializada, competindo-lhe as seguintes atividades:

- i) auxiliar o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, na identificação, seleção, avaliação, aquisição, acompanhamento e alienação dos Ativos e dos Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- ii) auxiliar o Administrador na celebração dos negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- iii) auxiliar o Administrador no controle e na supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- v) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- vii) auxiliar o Administrador na condução e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros e recomendar (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- viii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos, conforme previstos no Contrato de Consultoria; e
- ix) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas.

CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

14



5.2. Para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, segmento “Títulos e Valores Mobiliários”.

CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

6.1. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida neste Capítulo VI, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas neste Regulamento, nos Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

6.1.1. O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo.

6.1.2. Sem prejuízo do disposto no subitem 6.1.5. abaixo, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento imobiliário, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 555/14, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, conforme aplicável.

6.1.3. O Fundo poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

6.1.4. Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B

genial

6.1.5. Os requisitos previstos no subitem 6.1.2. acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de Cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM nº 555/14.

6.1.6. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, 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, o Administrador, mediante recomendação da CBR deverá, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.7., abaixo, sob pena de liquidação do Fundo, nos termos previstos no Capítulo XXIV abaixo.

6.1.7. Caso a CBR e/ou o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, (i) o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a CBR deverá recomendar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal; ou (ii) a CBR poderá solicitar ao Administrador que convoque Assembleia Geral para que delibere pela liquidação do Fundo, nos termos previstos no Capítulo XXIV abaixo.

6.2. A cada nova emissão, a CBR e/ou o Gestor, desde que em comum acordo com a CBR, poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou da CBR.

6.3. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

6.3.1. O Fundo poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.4. O objeto 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.

6.5. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

16



6.6. Enquanto o Fundo investir preponderantemente em valores mobiliários, 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, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

6.6.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

6.6.2. Enquanto o Fundo investir preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Consultor Especializado ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.7. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

6.8. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos integrantes direta ou indiretamente de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente e conforme procedimento operacional da CBR.

CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO

7.1. O Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual, calculada com base na aplicação do percentual indicado na tabela abaixo sobre cada uma das faixas do Patrimônio Líquido ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, para os serviços de administração e gestão do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B

genial

reais) mensais, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou índice equivalente que venha a substituí-lo:

<i>Patrimônio Líquido/Valor de Mercado</i>	<i>Taxa de Administração</i>
<i>Até R\$ 100.000.000,00</i>	<i>1,05% a.a.</i>
<i>De R\$ 100.000.000,01 a R\$ 300.000.000,00</i>	<i>1,00% a.a.</i>
<i>De R\$ 300.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00</i>	<i>0,98% a.a.</i>
<i>De R\$ 500.000.001,00 a R\$ 750.000.000,00</i>	<i>0,96% a.a.</i>
<i>Acima de R\$ 750.000.000,00</i>	<i>0,95% a.a.</i>

7.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Especializado e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

7.3. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.4. Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com a CBR, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

7.5. A CBR fará jus a uma Taxa de Performance equivalente a uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas que exceder a soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração, (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu *website*, apurado com base no semestre anterior à data de apuração nos termos do item 7.5.1 abaixo, e (iii) um spread de 1,00% (um por cento) ao ano, somatória essa calculada de forma pro-rata na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, calculada conforme a seguinte fórmula (“Taxa de Performance”):

$$TP = 0,20 * [VA * (\Sigma \text{Corrigido} - \text{benchmark})]$$



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B

genial

Onde,

TP = Taxa de Performance;

VA = valor total da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta;

Benchmark = Soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5, apurado com base o semestre anterior ao do da apuração, e (iii) 1,00% (um por cento) ao ano, o Benchmark será sempre calculado de forma pro-rata na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

Σi Corrigido = somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquida dos custos da Oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance;

7.5.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia útil dos meses de junho e dezembro, sendo certo que, para fins de atualização do benchmark, será considerado o último índice divulgado atualizado de forma *pro rata* até a data da apuração.

7.5.2. Caso ocorram novas emissões de Cotas, a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os VA de todas as possíveis tranches serão atualizados para o VA utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

7.5.3. Em caso de amortização do Fundo, o VA deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

7.5.4. A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

19



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B

genial

7.5.5. A CBR 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 no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

7.6. Não há incidência de taxa de performance quando o valor patrimonial da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

7.7. O Fundo não terá taxa de saída.

CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento e de sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor/Consultor Especializado:

- a) providenciar (conforme o caso) a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

20



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B

genial

- d) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII;
- e) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;
- f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;
- g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- i) dar, desde que requisitado pelo Gestor, o qual agirá conforme orientação da CBR, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- j) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- l) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- n) considerar as orientações da CBR para o exercício da Política de Investimentos do Fundo; e
- o) contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos:
 - (i) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

21



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



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

(iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

9.1.1. Os serviços a que se referem os incisos “i” da alínea “o” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO

10.1. O Administrador deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

10.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou pela liquidação do Fundo, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

10.4. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que elegeu seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

10.5. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas nenhuma

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

22



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador.

10.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.7. O Administrador e o Gestor devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.3 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

10.10. No caso de renúncia do Administrador e do Gestor, estes continuam recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercerem suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

10.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

10.12. Na hipótese de destituição da CBR, sem Justa Causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a CBR não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

23



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, a CBR receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo à CBR por 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A multa indenizatória será de 1% (um por cento) ao ano aplicado sobre (a) o valor de mercado, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FII, ou (b) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item (a) ("Indenização da CBR"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

10.13. A Indenização da CBR será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor ou consultor especializado que venha a ser indicado em substituição à CBR ("Nova Taxa de Gestão/Consultoria"); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão/Consultoria não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização da CBR, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à CBR, caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a Nova Taxa de Gestão/Consultoria — sendo certo, desse modo, que a Indenização da CBR não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor ou consultor especializado, conforme o caso; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

10.14. Não será devida nenhuma Indenização da CBR no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

10.15. As condições de contratação e substituição da CBR estão estabelecidas no Contrato de Gestão, para a substituição da CBR como gestora do Fundo, e no Contrato de Consultoria, para a substituição da CBR como consultora especializada do Fundo.

CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES

11.1. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Especializado, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

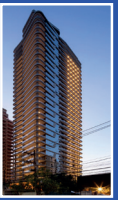
MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

24



genial

- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o Consultor Especializado entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- 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, 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.

11.2. A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

CAPÍTULO XII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

12.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador, considerando a recomendação da CBR, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou este Regulamento.

12.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “a” do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B

genial

12.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

12.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

12.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

13.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

CAPÍTULO XIV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

14.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

14.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

14.3. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da CBR, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

26



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B

genial

rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

14.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIV.

14.4.1. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

14.5. Observado o disposto no item 14.8, abaixo, fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

14.6. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador, considerando orientação da CBR, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

14.6.1. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

14.6.2. A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador, ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a 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.

14.7. Na hipótese de emissão de novas Cotas, até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo como referência (observada a possibilidade de emissão por preço inferior ou superior): (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

27



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

14.8. No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

14.9. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pela CBR, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

14.10. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

14.11. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador, observada a recomendação da CBR, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderá estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

14.12. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

14.13. Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, conforme aplicável, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

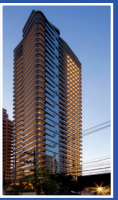
MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

28



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



14.14. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

14.15. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta.

14.15.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

14.15.2. A cada nova oferta, o Administrador, observada a recomendação da CBR, poderá, a seu exclusivo critério, autorizar a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral e estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

14.15.3. Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

(i) suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, inclusive em relação às Cotas subscritas e integralizadas do Cotista inadimplente;

(ii) quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente nos termos da Chamada de Capital respectiva, incluindo, na seguinte ordem (“Encargos do Cotista Inadimplente”), (a) juros anuais de 12% (doze por cento), (b) a variação anual do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos. O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso; e



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



(iii) alienar as Cotas subscritas de titularidade do Cotista inadimplente, sendo o saldo, se houver, entregue ao Cotista inadimplente.

14.15.4. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos dos Encargos do Cotista Inadimplente.

14.16. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

14.16.1. Para efeitos do disposto neste item 14.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

14.17. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XV - RESGATES

15.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVI - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

16.1. A apuração do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

16.2. O critério de apuração dos Ativos e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Administrador.

16.3. No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Consultor Especializado ou por empresa especializada.

16.4 Após o reconhecimento inicial, os imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido pelo Administrador, conforme indicação da CBR.

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

30



16.5. Caberá ao Administrador, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 16.4., acima, quando aplicável.

CAPÍTULO XVII - RISCOS

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e da CBR em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS

18.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e 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 Instrução CVM nº 472/08; (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, quais sejam: (a) consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento e (c) formador de mercado para as Cotas; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xi) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

18.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

18.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia de títulos e valores mobiliários; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

CAPÍTULO XIX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

19.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.bancogenial.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

19.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

32



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B

genial

- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

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

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

III - fatos relevantes;

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

19.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

19.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

33



genial

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

19.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física. Alternativamente, caso assim admitido pela legislação e regulamentação em vigor, tais comunicações poderão ser realizadas única e exclusivamente por meio da disponibilização do respectivo documento no *website* do Administrador.

19.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados disponibilizada pela B3 ou, quando aplicável, do Escriturador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.1.1. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

20.2. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, a critério do Administrador, considerando orientação da CBR, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela CBR.



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



20.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 20.1 acima, o Gestor ou o Administrador, observada a orientação da CBR, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.2.2. O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.2.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima 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, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 acima.

20.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

20.4. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida da CBR, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos do Fundo.

20.4.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 20.4. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos ou de Ativos Financeiros do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XXI - TRIBUTAÇÃO

21.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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 em circulação. Para propiciar tributação favorável ao Cotista pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

35



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B

genial

21.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

21.3. O Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado 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. No caso de mudança no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tal fato será informado por meio de publicação de fato relevante.

CAPÍTULO XXII - ASSEMBLEIA GERAL

22.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física ou qualquer outro meio admitido pela regulamentação aplicável, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

22.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

22.2.1. Para efeito do disposto no item 22.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

22.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

22.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser realizada à distância, a critério do Administrador.

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

36



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



22.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

22.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

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

22.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 22.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

22.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 22.5 incluem:

- I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

22.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

37



genial

- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo;
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e
- n) alteração na Taxa de Performance.

22.9.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

22.10. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou do Custodiante; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração, ou de eventuais taxas de custódia ou de performance.

22.10.1. As alterações referidas nos subitens (i) e (ii) do item 22.10 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

22.10.2. A alteração referida no subitem (c) do item 22.10 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

22.11. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

22.11.1. O pedido de que trata o item 22.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

22.11.2. O percentual de que trata o item 22.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



22.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 22.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 22.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 22.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

22.12. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

22.12.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

22.12.2. Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

22.12.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- I - ser Cotista;
- II - não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou Custodiante 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 do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- 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.



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



22.12.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

22.12.5. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

22.12.6. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 22.12.7, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

22.12.7. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do art. 18 da Instrução CVM 472 dependerão da aprovação por maioria dos votos 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.

22.12.8. Os percentuais de que trata o item 22.12.5, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

22.13. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

22.13.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 22.13, o Administrador 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.

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

40



22.13.2. Nas hipóteses previstas no 22.13, o Administrador 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.

22.13.3. É vedado ao administrador do Fundo:

- I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.13;
- 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 item 22.13.2.

22.13.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

22.13.5. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I - o Administrador ou Gestor ou Consultor Especializado;
- II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor ou do Consultor Especializado;
- III - empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, ou ao Consultor Especializado 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, se aplicável; e
- VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

22.13.6. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III - todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXIII - ATOS E FATOS RELEVANTES

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



23.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XIX deste Regulamento.

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

- I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

23.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III - a paralização das atividades dos imóveis;
- IV - o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII - a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII - alteração do Gestor ou Administrador;
- IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas do Fundo;
- XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII - desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- XIII - emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXIV - LIQUIDAÇÃO

24.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

24.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B

genial

- a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, caso os Cotistas não venham a aportar recursos adicionais no Fundo e após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

24.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

24.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou, também poderão ser resgatadas, enquanto o Fundo for destinado para investidor qualificado, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

24.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

24.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 24.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos bens e imóveis que eventualmente integrem o patrimônio do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 24.4.1, acima.

24.5.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens e imóveis do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

24.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos bens e imóveis a título de resgate das Cotas, os bens e imóveis do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

43



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B

genial

24.5.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de bens e imóveis a que cada Cotista faz jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio. Caso os Cotistas, no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da notificação mencionada acima, não indiquem ao Administrador quem será o administrador do condomínio, o Cotista com maior número de Cotas será o administrador do condomínio para os fins do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro.

24.5.4. Os custos que venham a ser incorridos pelo Administrador para a constituição do condomínio de que tratam os itens 24.5.2 e 24.5.3 acima deverão ser reembolsados ao Administrador pelo Fundo, pelos Cotistas e/ou pelo condomínio, conforme o caso, caso o Fundo não possua disponibilidades suficientes para esse reembolso.

24.5.5 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

24.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

24.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

24.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

44



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B

genial

c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

CAPÍTULO XXV - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

25.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

25.1.1. Os Cotistas deverão manter seu cadastro atualizado perante a respectiva corretora ou agente de custódia em que suas Cotas estejam custodiadas, devendo informar a estes qualquer alteração, inclusive alterações no endereço de correio eletrônico em que deseja receber as comunicações do Fundo.

CAPÍTULO XXVI - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

26.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais e os procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador e pela B3.

CAPÍTULO XXVII - FORO

27.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 11 de junho de 2021.

DocuSigned by: <i>Rodrigo Godoy</i> DD7EA1FCBE7843F...	DocuSigned by: <i>Cintia Sant'Ana</i> 184EE001787C4CC...
BANCO GENIAL S.A. Administrador	



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B



ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

Montante Total da Primeira Emissão:	Até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
Quantidade de Cotas:	Até 1.000.000 (um milhão) de Cotas.
Preço de Subscrição:	R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Subscrição”).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:	Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo da Primeira Emissão correspondente a 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão (“Montante Mínimo da Primeira Emissão”).
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Oferta Pública Restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:	As Cotas deverão ser subscritas durante o Período de Colocação e integralizadas, em moeda corrente nacional, conforme chamadas para integralização a serem realizadas pelo Administrador do Fundo, nos termos do Compromisso de Investimento firmado. As chamadas para integralização de Cotas deverão ser realizadas pelo Administrador, sob prévia e expressa recomendação da CBR, com antecedência mínima de 7 (sete) Dias Úteis, observadas as seguintes regras: (a) o número de cotas a serem integralizados por cada Investidor será fixado na Chamada de Capital, sendo o montante a ser integralizado calculado em cada data de integralização pelo Preço de Integralização multiplicado pelo número de cotas indicadas na Chamada de Capital; e (b) as integralizações ocorrerão nas datas estabelecidas nas chamadas.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A Oferta Restrita de distribuição primária de Cotas da Primeira Emissão é destinada a investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Período de Colocação:	Até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da Oferta Pública Restrita (“Período de Colocação”).
Coordenador Líder:	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com endereço comercial na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala



DocuSign Envelope ID: F0E9D79D-3D14-4DD3-8102-BB2013CDBF8B

genial

	907, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
Custos da Oferta:	Estão contemplados no Preço de Subscrição os valores referentes ao pagamento das taxas de análise e distribuição da B3, taxa de registro da ANBIMA, remuneração do Coordenador Líder e do assessor legal da Oferta Restrita de distribuição de Cotas da Primeira Emissão, correspondentes a 2,93% (dois inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Preço de Subscrição.



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DocuSign Envelope ID: 1DDD533D-F6FD-427F-85BA-0D72BAFD5D78



DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da terceira emissão de cotas do **CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Oferta")**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, pelo seu regulamento ("Regulamento") e pelas demais disposições que lhe foram aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.233/0001-15 ("Fundo"), administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o prospecto da Oferta ("Prospecto"), incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2022.

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

Coordenador Líder

DocuSigned by:
Fabrício Cunha de Almeida
Assinado por: FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA/0563884717
CPF: 0563884717
Data/Hora da Assinatura: 29/03/2022 09:53:10 BRT
ICP-Brasil
0476C0C0B0E24822B85AF880CAE723F8

Nome: Fabrício Cunha de Almeida
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Bernardo Amaral Botelho
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO/04301578781
CPF: 04301578781
Data/Hora da Assinatura: 29/03/2022 09:55:44 BRT
ICP-Brasil
0476C0C0B0E24822B85AF880CAE723F8

Nome: Bernardo Amaral Botelho
Cargo: Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DocuSign Envelope ID: 82948FA7-DE30-4522-8711-85A2402828CE

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

BANCO GENIAL S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de administrador do **CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, pelo seu regulamento ("Regulamento"), e pelas demais disposições que lhe foram aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.233/0001-15 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da terceira emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

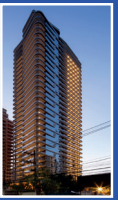
São Paulo, 29 de março de 2022.

DocuSigned by:
Júlio Sampaio de Oliveira
Assinado por: CN=JULIA SANT'ANA DE OLIVEIRA-0286545722
CPF: 0286545722
Data e Hora da Assinatura: 3/29/2022 | 10:30:37 AM CDT
ICP-Brasil
-D4D0A447B684245A0ED18A1EDA1D867

DocuSigned by:
Rodrigo de Góes
Assinado por: RODRIGO DE GÓES-00865141777
CPF: 00865141777
Data e Hora da Assinatura: 3/29/2022 | 3:48:47 PM CDT
ICP-Brasil
-AD5358B25D84468A1B75FB01ACC73A

BANCO GENIAL S.A.

Administrador

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 82948FA7DE304522871185A2402828CE

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: Declaração do Administrador - FII Cyrela Crédito 400 - TCMB 28032022 Versao 1 ...

Source Envelope:

Document Pages: 1

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 4

Initials: 0

Anna Carolina Rico de Lima

AutoNav: Enabled

201 Bishopsgate

Envelopeld Stamping: Enabled

London, . EC2M3AF

Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)

ARico@mayerbrown.com

IP Address: 179.190.23.250

Record Tracking

Status: Original

Holder: Anna Carolina Rico de Lima

Location: DocuSign

3/29/2022 10:24:20 AM

ARico@mayerbrown.com

Signer Events

Cintia Sant'ana de Oliveira

cintia.santana@genial.com.vc

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate**Signature Provider Details:**

Signature Type: ICP Smart Card

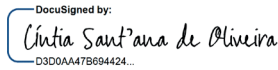
Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/29/2022 10:30:01 AM

ID: dd3431cf-7c60-4a71-90d4-e22c62f61d9c

Signature

DocuSigned by:

D3D0AA47B694424...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 163.116.224.119

Timestamp

Sent: 3/29/2022 10:26:38 AM

Viewed: 3/29/2022 10:30:01 AM

Signed: 3/29/2022 10:30:41 AM

Rodrigo de Godoy

rodrigo.godoy@genial.com.vc

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate**Signature Provider Details:**

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/29/2022 12:01:48 PM

ID: c1122698-1ff1-4e58-b6ec-805b8d0d4cd6

DocuSigned by:

AD535B9525D8446...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 179.241.209.4

Sent: 3/29/2022 10:26:39 AM

Viewed: 3/29/2022 12:01:48 PM

Signed: 3/29/2022 3:49:15 PM

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

3/29/2022 10:26:39 AM



Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Certified Delivered	Security Checked	3/29/2022 12:01:48 PM
Signing Complete	Security Checked	3/29/2022 3:49:15 PM
Completed	Security Checked	3/29/2022 3:49:17 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/11/2021 2:09:05 PM
Parties agreed to: Cíntia Sant'ana de Oliveira, Rodrigo de Godoy

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and



Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ESTUDO DE VIABILIDADE

Fundo de Investimento Imobiliário Cyrela Crédito CYCR11

1. Introdução

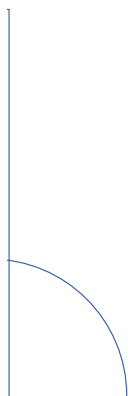
O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela cy.capital, Consultora Imobiliária do Cyrela Crédito Fundo de Investimento Imobiliário (“Cyrela Crédito FII”). Para realização deste estudo, foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado de crédito no setor imobiliário, além da visão da Consultora para o Fundo durante os próximos anos, considerando, inclusive e quando aplicável, os efeitos econômicos da pandemia de Coronavírus (COVID-19).

No Estudo, foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da Consultora no momento de sua elaboração. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. A Consultora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo do presente estudo é explorar os critérios adotados pelo Fundo para seleção de ativos na alocação dos possíveis recursos disponíveis em caixa no Cyrela Crédito FII, conforme previstos em seu Regulamento e Política de Investimentos. Adicionalmente, estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas com a nova alocação do Fundo.

A intenção do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em empreendimentos imobiliários: (a) primordialmente, por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – “CRI” (no mínimo, 67% da alocação do Fundo) e, (b) de maneira remanescente (até 33% do Patrimônio Líquido), por meio de investimento em outros ativos, como operações de Co-Incorporação, Equity Preferencial e Permuta.

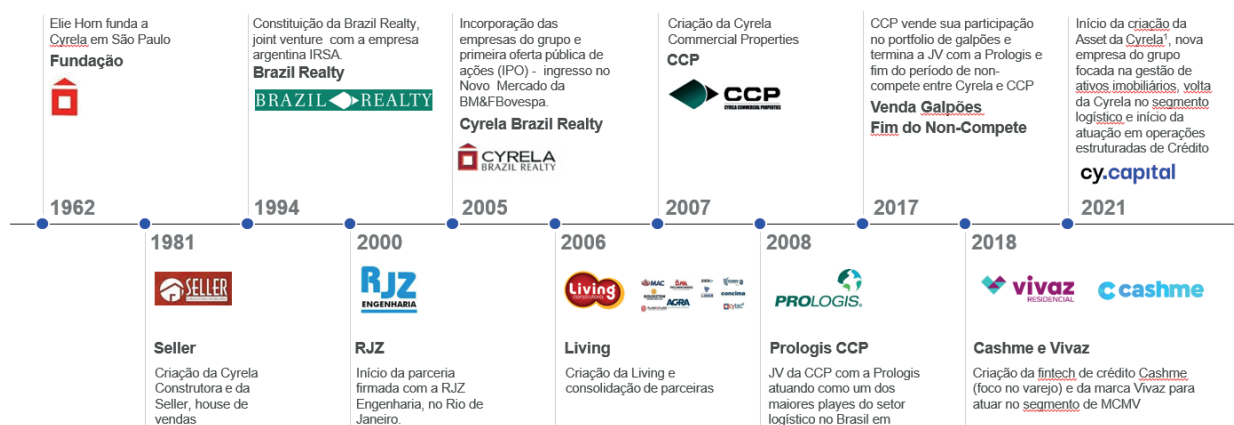
Em conclusão, o Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário pretende adquirir ativos enquadrados nas especificações acima, que somem o valor aproximado de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).





2. Sobre a cy.capital

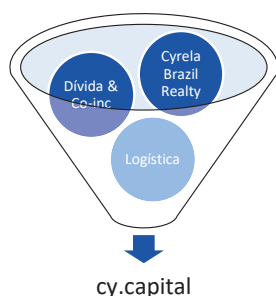
2.1. História da Cyrela Brazil Realty



Fontes: CCP S.A., Prologis, Isto É, Folha de São Paulo, Suno, InfoMoney, LinkedIn, UOL, Época e Ato Societário da cy.capital

2.2. Criação da cy.capital

A cy.capital faz parte do Grupo Cyrela, que tem décadas de experiência no mercado imobiliário, com um histórico sólido de mais de 50 anos de atuação e posição de liderança na indústria, além da atuação em diversos segmentos como alto padrão, médio padrão, Casa Verde e Amarela, renda, produtos financeiros, entre outros.



O diferencial da cy.capital está na expertise na precificação de ativos e na facilidade de alocação de recursos devido à experiência de nossos colaboradores e seu amplo acesso a boas oportunidades de negócios imobiliários. O primeiro garante uma atuação conservadora nas suas operações, dando preferência a garantias reais de imóveis em que sabe precificar. O segundo possibilita explorar o relacionamento do time da cy.capital com empresas de diferentes portes para encontrar oportunidades de financiamento no mercado imobiliário com melhor risco x retorno.



CYRELA



Histórico **sólido** com mais de 50 anos de atuação



Aproximadamente **1,76 bi de lucro líquido¹** (incluindo IPO das JVs Lavvi, Cury e Plano&Plano)



Atuação nos segmentos **alto, médio padrão, MCMV, renda, produtos financeiros** e etc.



Posição de **liderança** na indústria, de acordo com o 28º Top Imobiliário, criado pelo Estadão

cy.capital

Logística

Dívida & Co-Inc

Office

What's Next

- **Expertise na precificação de ativos** para investir em boas oportunidades de crédito imobiliário e desenvolvimento residencial que não concorram com nossa controladora Cyrela;
- **Dividend Yield superior** a fundos de recebíveis puros no médio/longo prazo, devido à possibilidade de alocação de até 33% do capital em ativos de **desenvolvimento / equity preferencial / permuta financeira**;
- Oportunidade **de investir junto com a Cyrela** em teses de desenvolvimento (**TIR**) ou crédito (**Dividend Yield**) no mercado imobiliário;
- **Equipe com ampla experiência** em operações de aquisição de instrumentos de dívida e desenvolvimento imobiliário, contando com parte dos nossos colaboradores egressos da Cyrela;

2.3. Governança

Estrutura

- Time exclusivo da **cy.capital** para **originação e monitoramento** das operações de **Equity** e **Crédito**;
- Time exclusivo da **cy.capital** no comitê de decisões do CYCR11: **Danny Gampel, Gustavo Rassi, Danilo Hannun e Bruno Ackermann**

Escopo

- Contar com parte dos nossos **colaboradores egressos da Cyrela**, para investir em ativos que não concorram com nossa controladora **Cyrela**, tais como:
 - **Crédito High Grade**
 - **Co-incorporação**
 - Galpões logísticos
 - Corporativo



2.4. Time cy.capital



Bruno Ackermann - Formado em Engenharia Civil na FEI e MBA na FGV. Começou a sua carreira na Cyrela Brazil Realty em 2006, quando participou do spin-off da CCP, da captação e da estruturação dos primeiros fundos com o GIC e o CPP, e da JV entre CCP e Prologis. Entre 2008 e 2015, o Bruno foi um dos executivos da JV. Em 2015, co-fundou a Barzel Properties, onde atuou na aquisição de diversos ativos logísticos e corporativos. Em 2018 se juntou a Brookfield Properties Brasil para a criação da área de galpões logísticos, onde atuou até o fim de 2020. Em 2021, Bruno se junta à equipe da cy.capital para agregar seus conhecimentos na área de Galpões Logísticos.



Gustavo Rassi - Graduado em Engenharia Civil pela USP com MBA pela INSEAD Business School, iniciou sua carreira na Cyrela em 2012 como trainee. Atuou com promoção e aprovação de projetos em São Paulo, no Departamento Financeiro em Porto Alegre e, por sete anos, na área de Novos Negócios em São Paulo. Após concluir o MBA, trabalhou com Private Equity em Londres e voltou para estruturar a cy.capital, atuando como responsável pela área de gestão e pelas operações de co-incorporação e equity preferencial.



Danny Gampel - Danny formou-se em Engenharia de Produção pelo Mackenzie e pós-graduado em Finanças pelo Insper. Possui larga experiência no mercado imobiliário, tendo atuado no Itaú Unibanco, Vivere Brasil (subsidiária da Accenture com foco no mercado imobiliário) e TRX Credit, além de ter sido Head de Originação e Estruturação do conglomerado financeiro Grupo Barigui, participando da fundação do Banco Bari, Bari Securities e Bari Asset em São Paulo. Ingressou na cy.capital no início de 2021 como membro especializado em operações de crédito privado.



Danilo Hannun - Danilo Hannun é graduado em Direito pela Escola de Direito da Universidade Mackenzie e possui LLM em Direito Financeiro Internacional pelo King's College London. Atuou nos escritórios de advocacia Demarest Advogados e Cescon, Barriau, Flesch e Barreto Advogados. Posteriormente, foi responsável pela área jurídica da gestora V2 Investimentos. Ingressou na cy.capital em agosto de 2021, como advogado, membro da área de Compliance, auxiliando nas demandas regulatórias e jurídicas na cy.capital.



Giovanna Gottlieb - Graduada em Economia pela PUC-Rio, iniciou sua carreira como Assistente de Investimentos na área comercial de alta renda da Guide Investimentos. Entre 2017 e 2020, atuou como Analista de Middle Office na Vinci Partners. Em 2020, se uniu ao time para auxiliar na estruturação da cy.capital e atuar como analista das teses de crédito privado, desenvolvimento logístico e co-incorporação.



Victor Gasparroni - Victor Gasparroni é Engenheiro Civil, formado pelo Instituto Mauá de Tecnologia. Iniciou a carreira como estagiário de Novos Negócios na Cyrela Brazil Realty, onde posteriormente se tornou trainee. Posteriormente, foi Analista de Private Equity na EB Capital. Atualmente é Analista de Investimentos da cy.capital e atua com fundos de desenvolvimento de crédito privado e logística.



Eliane Teixeira - Graduada e Mestre em Economia pela FEA-USP, concluindo o doutorado em Economia do Setor Público na FGV. Atuou em consultoria econômica, no banco de atacado Santander Global Banking & Markets - com análise e controle de riscos de operações financeiras estruturadas, e no Itaú - com Inteligência Competitiva e Data Science. Ministra aulas de Cenário Econômico na Saint Paul, foi pesquisadora do CEPESP-FGV, do NEREUS-USP, e desenvolveu pesquisa e modelagem econométrica para a FIPE. Possui artigos acadêmicos publicados em periódicos nacionais e internacionais especializados em Economia Regional e Urbana. Ingressou como Economista da Cy.capital em 2022.



Eduardo Barbosa - Formado em engenharia civil pela Mackenzie, MBA na FGV-EAESP, com especialização em custos pelo Instituto Brasileiro de Custos, Eduardo participou de importantes desenvolvimentos de galpões logísticos no Brasil. Entre 2003 e 2010 foi coordenador de projetos de engenharia na Arcadis. Em 2010 passa a integrar a JV entre CCP e Prologis como Developer Manager. Em 2014 foi convidado para a GLP, onde foi responsável por projetos em diversas regiões do Brasil. Em 2016 assumiu a Diretoria de Engenharia da Goodman Brasil.



Ilana Tamer - Formada em Administração de Empresas pela FEA-USP, iniciou sua carreira como estagiária da área financeira da General Electric e posteriormente também na área financeira da Minerva Foods. A partir de 2020, trabalhou na área de crédito da VERT Capital e posteriormente foco no crédito e equity imobiliário na Integral BREI. Atualmente é Analista de Crédito e RI na Cy.Capital



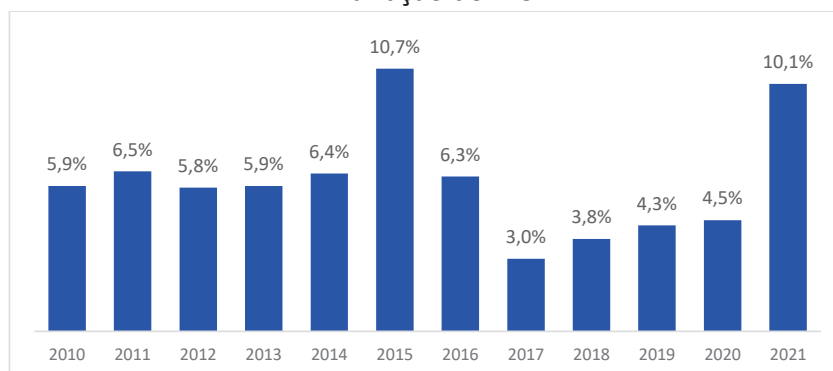
3. Visão Geral do Setor

3.1. Cenário macroeconômico:

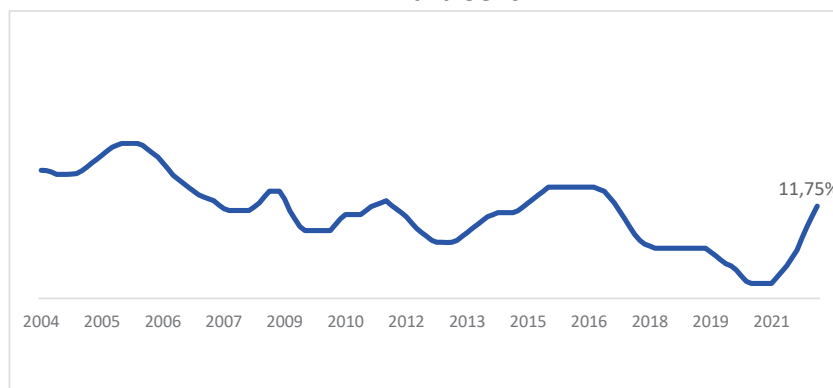
Num país com grandes incertezas políticas e econômicas como o Brasil, é fundamental a realização de investimentos indexados, como forma de proteção contra a cenários de stress que gerem inflação elevada.

O Brasil, assim como o restante do mundo, está passando por um período inflacionário, resultando num aumento da taxa de juros pelo Banco Central. A carteira do Cyrela Crédito FII encontra-se alocada em CRIs indexados ao IPCA, de modo a oferecer maior proteção do capital investido através da correção monetária dos ativos. Contando com esse cenário, a maioria dos ativos da carteira do fundo ainda distribui essa correção mensalmente, contribuindo para um aumento expressivo do *Dividend Yield* do Fundo.

Variação do IPCA

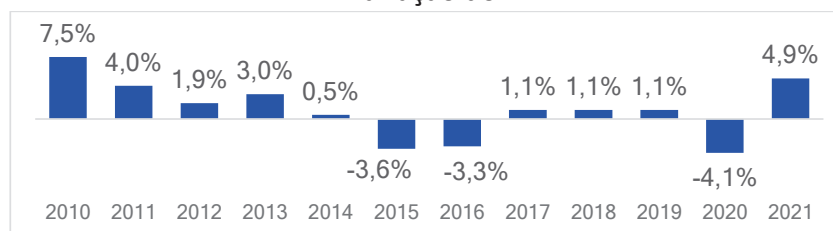


Taxa Selic



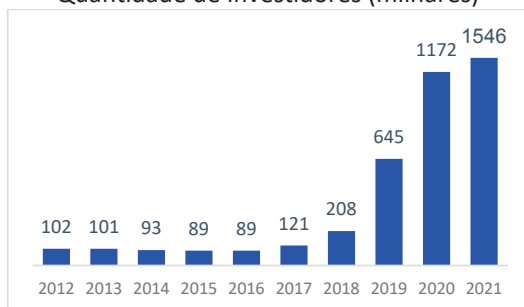


Variação do PIB

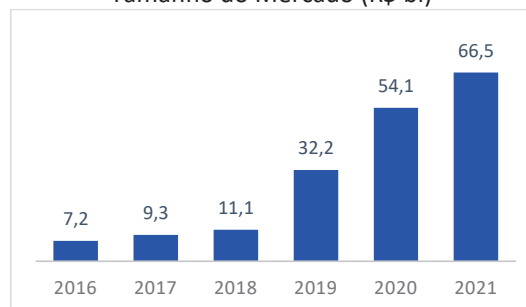


3.2. Mercado de FIIs:

Quantidade de Investidores (milhares)



Tamanho do Mercado (R\$ bi)

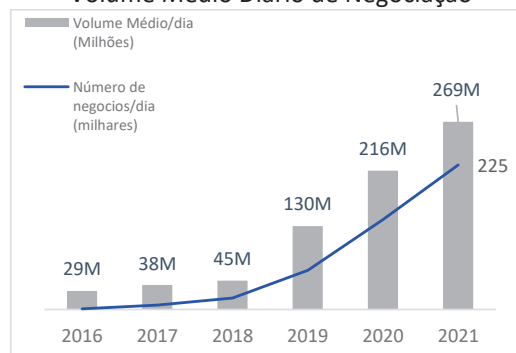


Durante os últimos anos, observamos um aumento expressivo do tamanho do mercado imobiliário nacional, tanto em quantidade de investidores (com a marca de 1 milhão de investidores sendo rompida em 2020), quanto em valor financeiro. Apenas os últimos três anos, o número de investidores deste mercado passou de 208 mil para 1,2 milhões. Da mesma forma, o tamanho do mercado passou de R\$ 46 bilhões em 2018 para R\$ 123 bilhões em 2021.

Número e Volume de Ofertas ICVM 400



Volume Médio Diário de Negociação

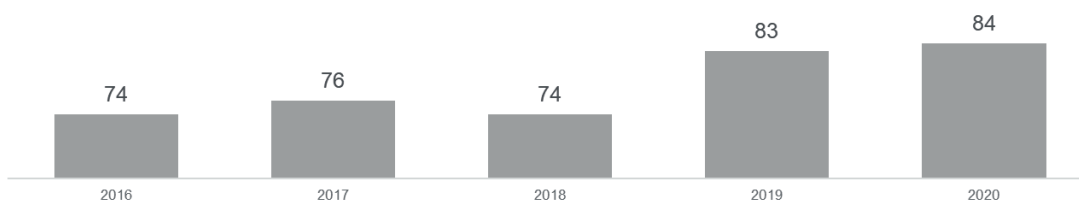




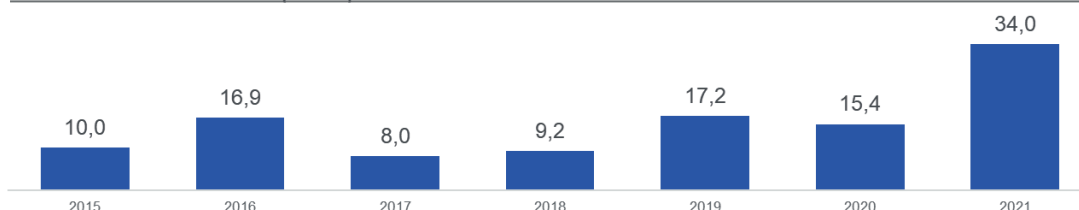
Esse aumento de investidores e recursos investidos se reflete em maior liquidez no mercado de Fundos Imobiliários. Observamos nesse mesmo período de três anos um aumento do volume médio diário de negociação de R\$ 45 milhões em 2018 para R\$ 292 milhões em 2021.

3.3. Mercado de CRI

Estoque de CRI (R\$ Bi)



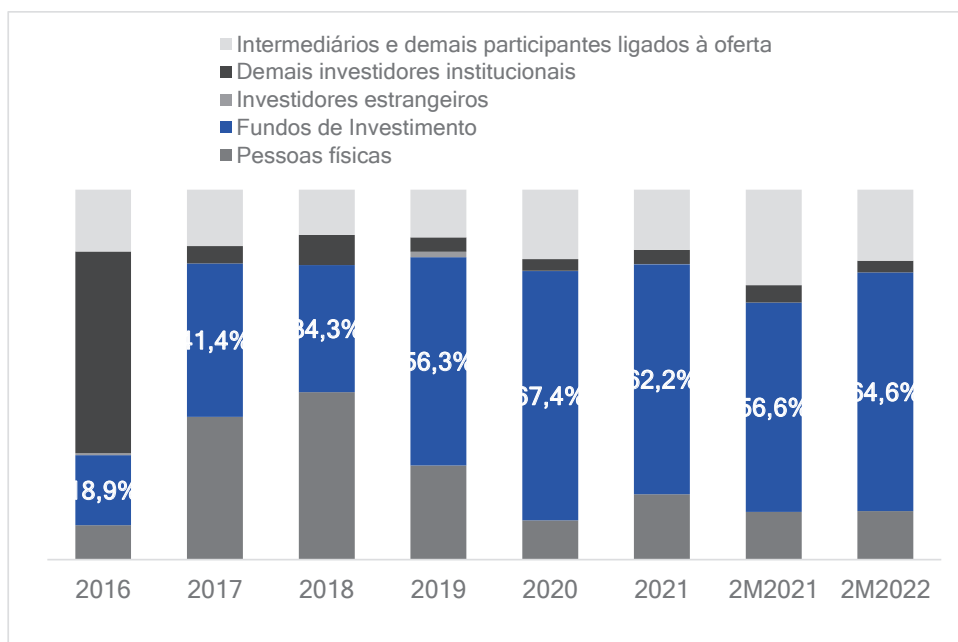
Ofertas Públicas de CRI (R\$ Bi)



Da mesma forma que ocorreu no mercado de FIIs, observamos um aumento expressivo na captação de CRIs, principalmente no ano de 2021, quando as ofertas públicas de CRI passaram de R\$ 15,4 bilhões para R\$ 34 bilhões. Isso ocorreu devido à atratividade desses instrumentos versus produtos de renda fixa tradicionais, e gerou ainda mais liquidez a esse tipo de ativo, inserido em um mercado com tamanho e liquidez crescentes, altamente pulverizado.

Com isso, players anteriormente não assistidos pelo mercado de capitais, passaram a ter acesso a uma captação mais estruturada. Nos últimos anos, uma parcela crescente de empreendedores brasileiros passou a ter acesso ao mercado de capitais e a instrumentos de “funding” mais flexíveis. Estas empresas representam uma grande oportunidade para cy.capital.

Observa-se também que a participação dos FIIs é cada vez mais expressiva no mercado de CRI, tornando sua participação no mercado imobiliário cada vez mais indispensável, conforme pode ser observado no gráfico a seguir.



4. Oportunidade de Investimento e Estratégia

4.1. Diferenciais do FII Cyrela Crédito

Devido à grande experiência no mercado imobiliário, a equipe da cy.capital possui acesso a ativos com retorno assimétrico ao risco. A concretização do ciclo de investimento desses ativos é possível graças a uma equipe de excelência que tem capacidade de originar, analisar, alocar e acompanhar os ativos do fundo, buscando a perenização do fundo com retornos sustentáveis.

A grande experiência do time cy.capital proporciona uma análise profunda das garantias, utilizando sua grande experiência para escolher e precificar as garantias que são, em sua maioria, ativos reais.

A alocação atual do fundo possui ativos indexados majoritariamente ao IPCA, fornecendo uma proteção aos investidores no cenário inflacionário prevalecente no Brasil. Além disso, isso proporciona a captura de um prêmio sobre o tesouro direto, tendo como benchmark um retorno mínimo com spread de 1% sobre a NTN-B de mesma *duration*.



4.2. Vantagem dos CRIs

Indexação à Inflação	Proteção contra inflação e captura de prêmio sobre tesouro direto
Rendimentos Recorrentes	Geração de renda recorrente proveniente de juros com menor volatilidade do que as teses de "tíjolo"
Garantia	cy.capital capaz de analisar estrutura das garantias imobiliárias para preservar o capital do investidor
Isonção Fiscal	Barateia custo final para devedor e aumenta atratividade para o investidor
Liquidez	Mercado com tamanho e liquidez crescentes , altamente pulverizado, com empresas pequenas e médias entrando no mercado de capitais

4.3. Por que Crédito e Co-Incorporação?

Crédito	Co-Incorporação
- Segmento com alta demanda de capital de giro - Capacidade de avaliação diferenciada de empresas e projetos como lastro das operações de crédito - Relacionamento com empresas menores, porém de confiança, com difícil acesso a bancos - Crescente demanda de acesso de pequenas e médias empresas, com projetos de qualidades	- Capacidade de encontrar bons negócios com retorno assimétrico ao risco - Terrenos já fechados por outras incorporadoras com necessidade de capital e "smart money" - Possibilidade de atuação como permutante financeiro e/ou equity preferencial em projetos de boas empresas, aumentando o perfil de rentabilidade do fundo - Possibilidade de fazer negócios com empresas com acesso à crédito SFH barato, via equity

4.4. Estratégia de Alocação por Tipo de Ativo

Ativos Core ~70%	- CRIs de originação própria: a maior parte indexados à Inflação e estruturados com Incorporadoras. Idealmente com Garantias Reais ou com o downside bem desenhado em caso de default Equity, Equity Preferencial e Permuta Financeira em bons projetos com empresas consolidadas
Ativos Táticos ~15-20%	CRIs já estruturados que tenham bons perfis de risco / retorno, com bastante liquidez. De forma a possibilitar a venda rápida caso encontremos outras boas oportunidades no mercado
Ativos Liquidez ~10-15%	- Cotas de fundos imobiliários de CRI ou de fundos de renda fixa de gestores com ampla experiência - Ativos financeiros de liquidez diária / títulos de tesouro, LCI's, LIC's



5. Processo de Investimento



6. Resumo e Tese de Investimento

Oferta	ICVM 400
Tipo de Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário
Ticker	CYCR11
Emissão	3ª Emissão de Cotas
Montante Inicial da Oferta	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
Consultor Imobiliário	cy.capital (Gestora em Aprovação)
Taxa de Administração + Consultoria (%)	1.05% a.a. do Patrimônio Líquido do Fundo
Taxa de Performance (%)	20% do que Exceder IPCA + Média do IMA-B5 + 1.00% a.a.
Estrutura Societária	Cyrela é a sócia majoritária da Gestora
Tipos de Ativo e Retornos Indicativos	CRI Retorno: IPCA + 7% - IPCA + 12% a.a. CO-Incorporação Retorno: IPCA + 15% - IPCA + 25% a.a. Permuta Financeira Retorno: IPCA + 10% - IPCA + 15% a.a.



O Cyrela Crédito FII conta com a gestão da cy.capital que tem equipe com ampla experiência em negócios de crédito e desenvolvimento imobiliário.

CYCR11 é um fundo imobiliário (FII) do tipo gestão ativa do segmento de títulos e valores imobiliários, tendo como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs e ativos imobiliários, como projetos imobiliários residenciais e imóveis comerciais.

O fundo foi lançado com uma emissão 476 encerrada em agosto de 2021, buscando prover rentabilidade através dos investimentos, em sua maioria, originados e estruturados de maneira própria.

O portfólio atual do fundo é composto por operações diversificadas de CRIs majoritariamente indexados ao IPCA, que possuem sólidas garantias, das quais a maioria é localizada na região Sudeste e baseadas em ativos residenciais.

O fundo busca ter seu Dividend Yield superior a fundos de recebível “puros” no médio / longo prazo, devido à alocação de até 33% do capital em ativos de desenvolvimento, seja co-incorporação, equity preferencial ou permuta financeira.

7. Portfólio e Pipeline do Fundo de Investimento Imobiliário Cyrela Crédito

7.1. Limites de Concentração e Critérios de Elegibilidade

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo. O Fundo poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

7.2. Portfólio Atual (data base: 14/04/2022)

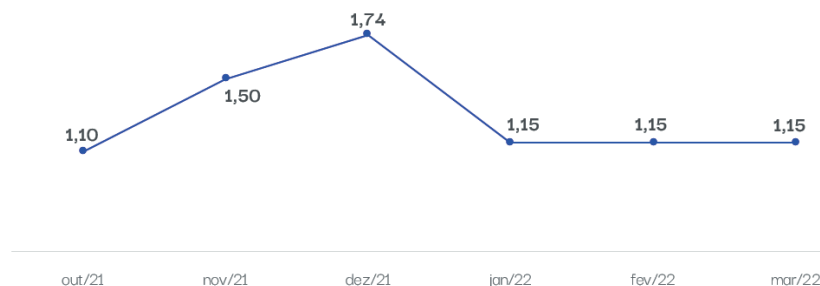
A seguir, será apresentado um histórico do CYCR11.

R\$1,15/cota Distribuição mar/22	R\$1,18/cota Distribuição Média	99,4% Alocação em Ativos Alvo	7 CRIs no Portfólio
14,71% Yield Anualizado da distribuição de mar/22	15,12% Yield Anualizado da distribuição média	R\$61 MM Patrimônio Líquido	265 Cotistas



Distribuição Média por Cota

(R\$/Cota)



Desde o encerramento da 1ª oferta, em agosto de 2021, originamos, estruturamos e investimos em operações com bom risco x retorno, aumentando a distribuição de dividendos, alcançando uma média de R\$1,18/cota por mês, equivalente a um dividend yield anualizado de 15,12%.

Começamos 2022 com uma segunda captação, o que proporcionou a distribuição de R\$1,15/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 14,71%.

Na tabela a seguir, estão destacados os ativos que compõe o portfólio atual.

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Juros	Valor Invest.	Posição Atual	% do PL	Investimento	Vencimento	LTV	Duration
1	CRI	Vifran	Residencial	Término de Obra	IPCA+	12,00%	R\$ 7,0 MM	R\$ 4,2 MM	7%	jul/21	jul/26	45%	1,9 anos
2	CRI	JC Gontijo	Residencial	Recebível MCMV	IPCA+	8,50%	R\$ 9,0 MM	R\$ 7,8 MM	12%	jul/21	out/22	60% (Fluxo Mensal)	1 anos
3	CRI	Cashme	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	5,00%	R\$ 8,2 MM	R\$ 4,9 MM	8%	jul/21	dez/27	39% (LTV médio)	1,8 anos
4	CRI	San Remo	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+	9,00%	R\$ 11,9 MM	R\$ 12,2 MM	20%	ago/21	mai/26	54%	2,5 anos
5	CRI	TPA	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+	8,70%	R\$ 12,0 MM	R\$ 11,7 MM	19%	set/21	ago/26	67%	3 anos
6	CRI	3Z	Residencial	Recebível + Estoque	IPCA+	7,50%	R\$ 5,0 MM	R\$ 4,0 MM	6%	out/21	out/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5 anos
7	CRI	Pulverizado Residencial	Residencial	Pulverizado	IPCA+	8,00%	R\$ 12,0 MM	R\$ 12,1 MM	20%	dez/21	set/38	54%	5,7 anos
8	CRI	Bari	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+	7,25%	R\$ 3,9 MM	R\$ 3,9 MM	6,5%	abril/22	mar/41	52%	4,7 anos
9	Caixa	Itaú Soberano	Caixa	-	DI	-	R\$ 0,3 MM	R\$ 0,6 MM	0,5%	-	-	-	-
Total		-	-	-	-	-	-	R\$ 61,5 MM	99%	-	-	-	-

Em resumo, o portfólio atual é composto pelas seguintes características:



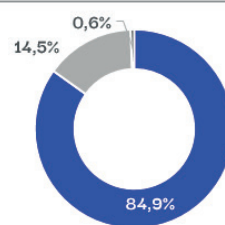
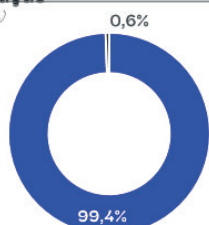
ocuSign Envelope ID: 77D7F5B3-DD75-4C7C-B81A-6E7A1C7C2C9F

cy.capital

Abr/2022

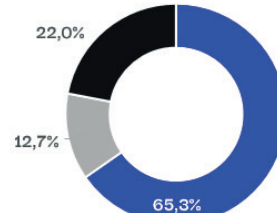
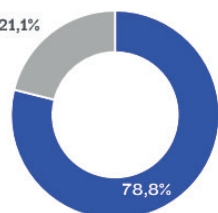
Alocação

(% do PL)



■ CRI ■ Caixa

■ Residencial ■ Pulverizado ■ Caixa



■ Originação Própria

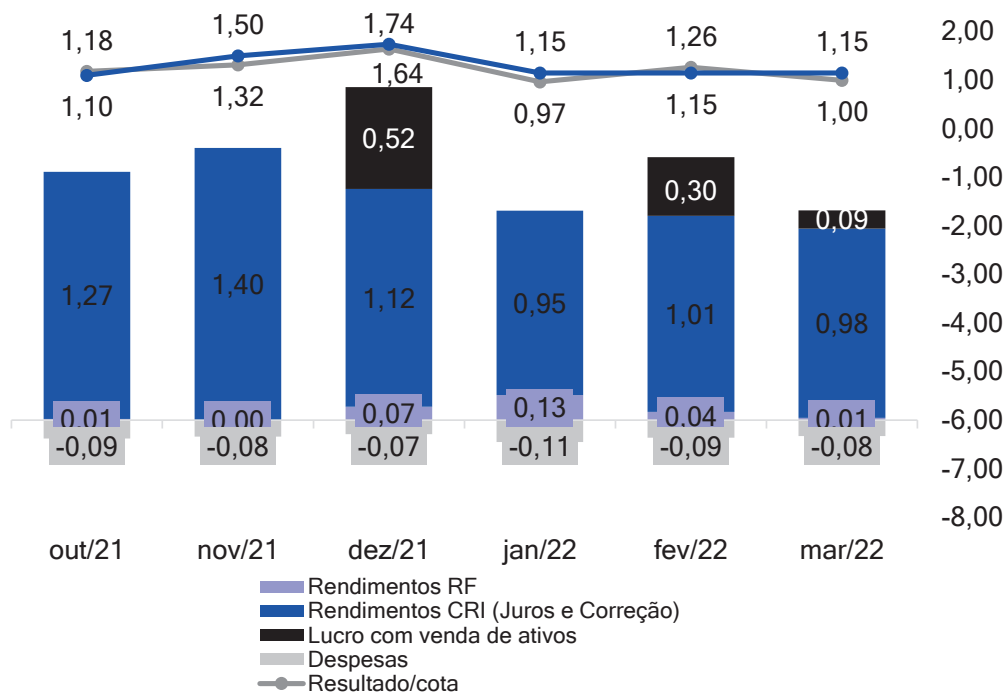
■ Mercado

■ Sudeste

■ Centro-Oeste (DF)

■ Sul

Até então, as operações do portfólio geraram os resultados demonstrados no gráfico a seguir.

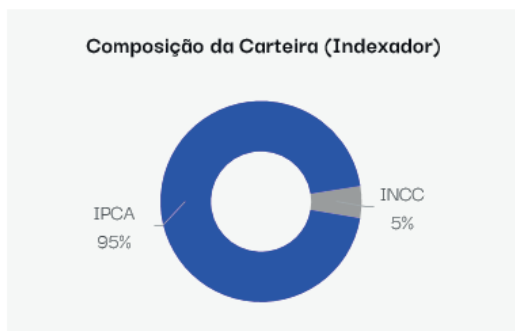
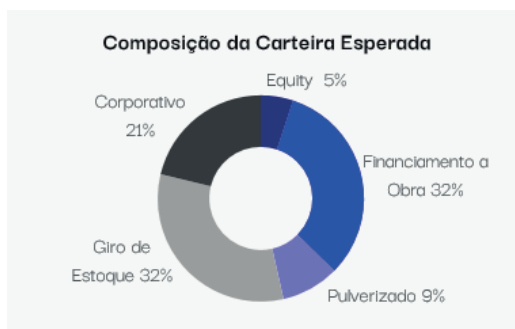




7.3. Pipeline Previsto

a) Tipos de operações:

#	Categoria	Juros (a.a.)	Amortização	Volume	Características
1	Equity	17,0%	Conforme repasse das vendas das unidades	R\$10MM	Co-incorporação via 2 SPEs para desenvolvimento residencial na Zona Sul de São Paulo com distribuição de lucro preferencial para o fundo .
2	Financiamento a Obra	9,0%	Bullet	R\$64MM	Financiamento de obras de incorporação imobiliária residencial .
3	Pulverizado	8,0%	Mensal sem carência	R\$18MM	Adiantamento de recebíveis provenientes de venda de ativos imobiliários residenciais com alienação fiduciária .
4	Giro de Estoque	9,0%	Mensal com 12 meses de carência	R\$64MM	Financiamento de capital de giro com garantia em imóveis residenciais e/ou terrenos
5	Corporativo	9,0%	Mensal com 12 meses de carência	R\$42MM	Financiamento de capital de giro com ativos reais e/ou colateral em recebíveis como garantia





b) Operações:

#	Operação	Volume	Indexador	Juros (a.a.)	Prazo	LTV	Descrição	Localização
1	Equity 1	R\$ 5 MM	INCC	16,6%	1 ano	-	Co-incorporação com prazo previsto de um ano por via de investimento em 1 SPE para desenvolvimento residencial na Zona Sul de São Paulo com distribuição de lucro preferencial para o fundo.	SP
2	Equity 2	R\$ 5 MM	INCC	20,1%	1 ano	-	Co-incorporação com prazo previsto de um ano por via de investimento em 1 SPE para desenvolvimento residencial na Zona Sul de São Paulo com distribuição de lucro preferencial para o fundo.	SP
3	Obra 1	R\$ 40 MM	IPCA	9,0%	15 anos	50%	Financiamento de obras de incorporação imobiliária residencial de alto padrão na cidade de São Paulo.	SP
4	Obra 2	R\$ 10 MM	IPCA	9,0%	5 anos	50%	Financiamento de obras de incorporação imobiliária residencial de alto padrão em São José dos Campos.	SP
5	Obra 3	R\$ 14 MM	IPCA	9,0%	10 anos	50%	Financiamento de obras de incorporação imobiliária residencial de alto padrão em Santa Catarina.	SC
6	Giro de Estoque 1	R\$ 34 MM	IPCA	9,0%	4 anos	50%	Financiamento de giro de estoque garantida por estoque residencial em Rio de Janeiro e lajes na Avenida Paulista.	SP
7	Giro de Estoque 2	R\$ 30 MM	IPCA	9,0%	7 anos	50%	Financiamento garantido por terreno no interior de São Paulo e recebíveis de unidades residenciais no estado de São Paulo.	SP
8	Pulverizado 1	R\$ 10,5 MM	IPCA	8,0%	12 anos	55%	Antecipação de unidades residenciais de recebíveis com over-colateral de 40%, tendo como garantia a AF das unidades.	Diversos
9	Pulverizado 2	R\$ 7,5 MM	IPCA	8,0%	15 anos	60%	Antecipação de unidades residenciais de recebíveis com over-colateral de 20%, tendo como garantia a AF das unidades.	Diversos
10	Corporativo 1	R\$ 15 MM	IPCA	9,0%	10 anos	70%	CRI corporativo para uma rede de supermercados no interior de São Paulo com garantia real.	SP
11	Corporativo 2	R\$ 5 MM	IPCA	9,0%	4 anos	50%	CRI corporativo para incorporadora focada em segmento popular com terrenos em garantia no interior de São Paulo.	SP
12	Corporativo 3	R\$ 5 MM	IPCA	9,0%	5 anos	50%	CRI corporativo para incorporadora focada em segmento popular/médio padrão com terreno em garantia no interior de São Paulo.	SP
13	Corporativo 4	R\$ 17 MM	IPCA	9,0%	3 anos	60%	Adiantamento de recebíveis de permuta financeira com grande incorporadora popular atuante em todo o Brasil	Diversos

8. Estimativas e Premissas para Análise de Viabilidade do FII Cyrela Crédito

8.1. Premissas Macroeconômicas

Projeção de CDI: estimativa feita com base na curva de juros divulgada pela Anbima (FONTE: https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm). No caso do rendimento de aplicações feitas em fundo de renda fixa, foi considerado um rendimento igual a 77,5% do CDI

Projeção do IPCA: estimativa feita com base na curva de juros divulgada pela Anbima (FONTE: https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm), utilizando a Inflação Implícita para tal



Projeção do INCC: estimativa feita com base na projeção do Banco Santander (FONTE: <https://www.santander.com.br/analise-economica>)

8.2. Valor Inicial da Oferta

Data da Oferta	TBD
Nº de Cotas	2.000.000
Valor da Cota	R\$100,00/cota
Valor Bruto da Oferta	R\$200.000.000,00

8.3. Despesas da Oferta

Despesas da oferta considerando uma captação total bruta de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Estruturação	2.000.000,00	1,00%	1,00	1,00%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação	213.613,72	0,11%	0,11	0,11%
Comissão de Distribuição	4.000.000,00	2,00%	2,00	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	427.227,45	0,21%	0,21	0,21%
Assessores Legais	280.000,00	0,14%	0,14	0,14%
CVM - Taxa de Registro	72.000,00	0,04%	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	11.224,12	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	13.386,30	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	40.158,96	0,02%	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	70.000,00	0,04%	0,04	0,04%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	100,00	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	7.710,00	0,00%	0,00	0,00%
Custos de Marketing	20.000,00	0,01%	0,01	0,01%
Outros Custos	25.000,00	0,01%	0,01	0,01%
TOTAL	7.180.420,55	3,59%	3,60	3,60%

8.4. Taxa de Administração e Taxa de Performance

O Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual, calculada com base na aplicação do percentual indicado na tabela abaixo sobre cada uma das faixas do Patrimônio Líquido ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, para os serviços de administração e gestão do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou índice equivalente que venha a substituí-lo:



Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa de Administração
Até R\$ 100.000.000,00	1,05% a.a.
De R\$ 100.000.000,01 a R\$ 300.000.000,00	1,00% a.a.
De R\$ 300.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00	0,98% a.a.
De R\$ 500.000.001,00 a R\$ 750.000.000,00	0,96% a.a.
Acima de R\$ 750.000.000,00	0,95% a.a.

A CBR fará jus a uma Taxa de Performance equivalente a uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas que exceder a soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração, (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website, apurado com base no semestre anterior à data de apuração, e (iii) um spread de 1,00% (um por cento) ao ano, somatória essa calculada de forma pro-rata na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, calculada conforme a seguinte fórmula:

$$TP = 0,20 * [VA * (\Sigma iCorrigido - benchmark)]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

VA = valor total da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta;

Benchmark = Soma aritmética de (i) 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado no mês anterior ao da apuração (ii) a média aritmética do Yield IMA-B5, apurado com base o semestre anterior ao do da apuração, e (iii) 1,00% (um por cento) ao ano, o Benchmark será sempre calculado de forma pro-rata na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

$\Sigma iCorrigido$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquida dos custos da Oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance;



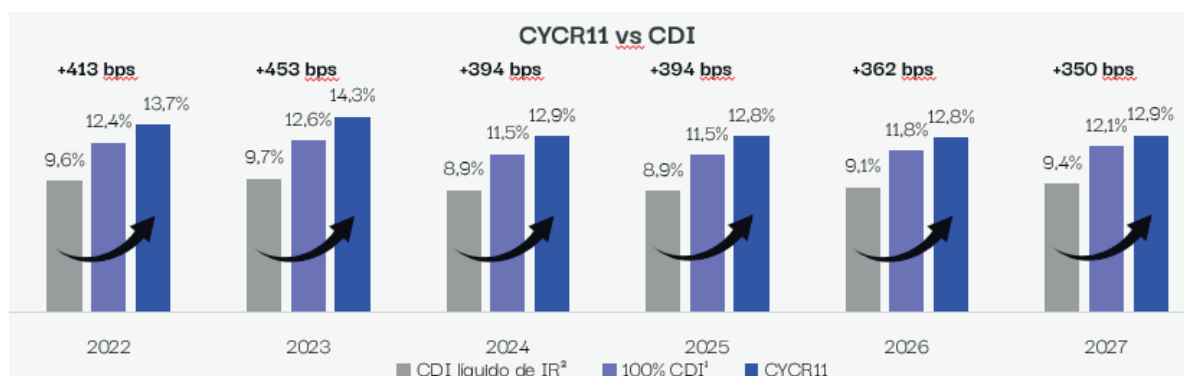
8.5. Quadro Resumo de Viabilidade

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
IPCA ¹	8,60%	6,23%	5,77%	5,87%	6,08%	6,24%
(+) Receita FII	14,60%	15,58%	14,22%	14,19%	14,10%	13,99%
Remuneração CRI	11,94%	14,48%	14,18%	14,02%	13,95%	13,84%
Remuneração Co-Inc	0,00%	0,86%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Rendimento Caixa	2,65%	0,24%	0,04%	0,17%	0,15%	0,15%
(-) Despesas	-0,87%	-1,31%	-1,34%	-1,36%	-1,33%	-1,10%
Adm. e Performance	-0,85%	-1,30%	-1,33%	-1,35%	-1,32%	-1,09%
Outras Despesas	-0,02%	-0,01%	-0,01%	-0,01%	-0,01%	-0,01%
(=) Dividend Yield	13,73%	14,27%	12,88%	12,83%	12,76%	12,89%

¹ FONTE: Curva de Juros Fechamento Anbima

Nota 1: A Receita apresentada é estimada e pode sofrer variações, não havendo garantia de rentabilidade ou rentabilidade mínima pelo Fundo. O Cálculo do Yield foi feito com base no retorno dos oito CRIs já na carteira do CYCR11 somados aos CRIs do pipeline. Adicionados a duas Co-Incorporações que serão investidas com os recursos atuais do CYCR11.

Nota 2: Yield calculado através da divisão dos dividendos pelo patrimônio total líquido dos custos das ofertas já feitas e da oferta em questão.



¹ Curva de Juros Fechamento Anbima ² Alíquota de 22,5%

9. Conclusões

O mercado de Fundos de Investimento Imobiliário está em intensa e crescente expansão, tendo atingido nos últimos anos as marcas de um milhão de investidores e R\$ 120 bilhões em investimentos. Isso está trazendo melhores oportunidades de alocação e mais liquidez aos ativos.

Ainda há bastante espaço para que esse crescimento continue, o que está evidenciado quando analisamos o mercado no Brasil e no restante dos países: segundo o Estadão, dos mais de 328 milhões de americanos, cerca de 145 milhões investem em REITs (Real Estate Investment Trust, ativos equivalentes a FIIs), ou seja, 44% da população. Enquanto isso, os investidores de FIIs no Brasil são 1,4 milhão, menos de 1% da população.

Com isso, a cy.capital contará com a sua expertise na precificação de ativos, no amplo acesso a boas oportunidades de negócios e na experiência da equipe para gerir ativamente seu portfólio, e investir



ocuSign Envelope ID: 77D7F5B3-DD75-4C7C-B81A-6E7A1C7C2C9F

cy.capital

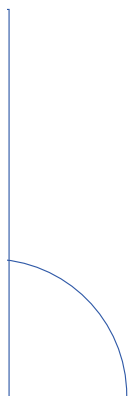
Abr/2022

nos ativos que apresentarem a melhor relação de risco x retorno, sendo conservadora em seus investimentos e ainda assim com capacidade de entregar um *Dividend Yield* em linha com a expectativa da viabilidade apresentada nesse material.

* * *

CY. CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA CY.CAPITAL E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA. O CONSULTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO CONSULTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR E A ADMINISTRADORA DO FUNDO OPTAREM PELA AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE FORMA DIVERSA À APRESENTADA NESTE ESTUDO.





ANEXO VII

INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14/02/22, 10:44

ANEXO 39-V : Informe Anual

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	36.501.233/0001-15
Data de Funcionamento:	21/06/2021	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRCYCRCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	285.000,00
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:	BANCO GENIAL S.A.	CNPJ do Administrador:	45.246.410/0001-55
Endereço:	PR BOTAFOGO, 228, SALA 907- BOTAFOGO- RIO DE JANEIRO- RJ- 22.250-040	Telefones:	(11)3206-8000
Site:	WWW.BANCOGENIAL.COM	E-mail:	MIDDLEADM@BANCOGENIAL.COM
Competência:	06/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: PLURAL INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA	09.630.188/0001-26	RUA SURUBIM, 373, 4º ANDAR SALA 44 - SÃO PAULO - SP; CEP: 04.571-050	(11)3524-8914
1.2	Custodiante: BANCO GENIAL S.A	45.246.410/0001-55	PR DO BOTAFOGO. 228, SALA 907 - RIO DE JANEIRO -RJ; CEP: 22.250-040	(21)3923-3000
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.755.217/0003-90	R DO PASSEIO, 38, SETOR 2 SALA 1701 SALA 1702 SALA 1703 SALA 1704; CENTRO; RIO DE JANEIRO - RJ; CEP: 20.021-290	(21) 3218-2051
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	27.652.684/0001-62	PR DO BOTAFOGO. 228, SALA 913 - RIO DE JANEIRO -RJ; CEP: 22.250-040	(21)3923-3278
1.6	Consultor Especializado: CBR ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	18.596.891/0001-56	CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA ENGENHEIRO ROBERTO ZUCCOLO, 555, 1º ANDAR, SALA 1001 – PARTE, CEP 05307-190	(11) 3839-7009
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: - Preferência por ativos indexados à inflação para evitar o descasamento quanto ao benchmark (atrelado ao IMA-B), e menos volátil para o tomador, diminuindo o risco de default - Originação direta junto a incorporadoras para estruturação mais customizada e melhor precificação do risco vs. retorno.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=218522&cvm=true>

1/4



14/02/22, 10:44

ANEXO 39-V : Informe Anual

	O Fundo iniciou as atividades em 21/06/2021. Até o término do exercício teve um prejuízo de aproximadamente R\$ 29 mil reais.		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo		
	A baixa taxa Selic do período contribuiu para um grande volume de vendas até março/21, seja de lançamentos ou de estoque performado. Tanto investidores, quanto compradores finais, foram atraídos por imóveis para proteger seu capital da inflação em alta, impulsionados também pela oportunidade de financiamento bancário com taxas em patamares jamais vistos no país. Esse movimento beneficiou as incorporadoras que tiveram alta de receita e também a captação dos FIIs, principalmente os que investem em ativos indexados à inflação. O aumento de liquidez dos FIIs de papel somado à uma menor necessidade de endividamento das incorporadoras, motivou uma diminuição artificial de taxas de juros das operações estruturadas no período, e dificultou a origemação de operações com remunerações que nós acreditamos mais adequadas.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	Com a alta da Selic para controle da inflação e consequente diminuição da velocidade da vendas no último tri deste período (encerrado em junho/21), a gestão entende ser natural o início de uma estabilização do setor, aumentando a necessidade de crédito das empresas menos capitalizadas no médio/longo prazo e consequentemente aumentando as taxas para acompanhar o juros real.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Não possui informação apresentada.		
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
	na		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	PR DO BOTAFOGO. 228, SALA 907 - RIO DE JANEIRO -RJ; CEP: 22.250-040 https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=36501233000115		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	(i) email: assembleia@bancogenial.com; telefones: (11) 2137-8888, (21) 2169-9999 para esclarecimentos julgados necessários. (ii) A manifestação de voto e, conforme o caso, a via original ou cópia reprográfica do instrumento de mandato, devidamente autenticada, ou pedidos de esclarecimentos deverá(ão) ser encaminhado(s) por escrito à Administradora no seguinte endereço aos cuidados do Sr. Rodrigo Godoy, com endereço na Rua Rubim, 373, Cidade Monções, na Cidade e Estado de São Paulo, ou por meio do e-mail: assembleia@bancogenial.com		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	i) A identificação dos cotistas é realizada mediante a apresentação de documentos comprobatórios, nos casos de voto presencial ou a distância. ii) Conforme o Regulamento do Fundo, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, cuja resposta deverá ser enviada pelos Cotistas ao Administrador no prazo máximo de 30 (trinta) ou 15 (quinze) dias, conforme se trate de Assembleia Geral ordinária ou extraordinária, respectivamente, observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento. O comunicado de consulta formal enviado pelo Administrador informará o prazo em que será divulgada a apuração dos votos, nos termos do art. 41 da Instrução CVM 472 iii) Para a participação à distância, os cotistas enviarão o voto, juntamente com os documentos comprobatórios, no endereço eletrônico indicado na Convocação, dentro do prazo limite estabelecido. Poderão, também, conforme o caso, proferir o voto em sistema eletrônico de assembleia virtual disponibilizado pelo Administrador. Todos os procedimentos, regras e prazos estarão dispostos no Edital de Convocação.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	A assembleia por meio eletrônico poderá ser realizada com o envio da manifestação formal de voto por correio eletrônico ou por meio de plataforma digital desenvolvida para este fim específico disponibilizada pelo Administrador, nos termos do Edital de Convocação. A participação dos Cotistas no debate das matérias da Ordem do Dia poderá ser realizada por meio de aplicativo de reunião on-line, com a disponibilização do link na convocação, sendo a reunião gravada e arquivada pelo Administrador com o consentimento dos participantes.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	O Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual, calculada com base na aplicação do percentual indicado na tabela abaixo sobre cada uma das faixas do Patrimônio Líquido ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, para os serviços de administração e gestão do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou índice equivalente que venha a substituí-lo: Patrimônio Líquido/Valor de Mercado Taxa de Administração Até R\$ 100.000.000,00 - 1,05% a.a. De R\$ 100.000.000,01 a R\$ 300.000.000,00 - 1,00% a.a. De R\$ 300.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00 - 0,98% a.a. De R\$ 500.000.001,00 a R\$ 750.000.000,00 - 0,96% a.a. Acima de R\$ 750.000.000,00 - 0,95% a.a. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Especializado e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com a CBR, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=218522&cvm=true>

2/4



14/02/22, 10:44

ANEXO 39-V : Informe Anual

	NaN	NaN	NaN			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	RODRIGO DE GODOY	Idade:	47		
	Profissão:	Diretor	CPF:	665141777		
	E-mail:	atendimento@cvm@bancogenial.com	Formação acadêmica:	Administrador		
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	23/01/2019		
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	J.P. Morgan	2010/2016	Diretor	Instituição financeira		
	BANCO GENIAL S.A.	2016/Atual	Diretor	Instituição financeira		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento		Descrição			
	Qualquer condenação criminal					
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	1,00	10.000,00	3,51%	0,00%	100,00%
	Acima de 5% até 10%	1,00	25.000,00	8,77%	0,00%	100,00%
	Acima de 10% até 15%	2,00	100.000,00	35,09%	0,00%	100,00%
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%	1,00	150.000,00	52,63%	0,00%	100,00%
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
	Não possui informação apresentada.					
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	A Política de Divulgação de Fato Relevante estabelece diretrizes e procedimentos a serem observados na divulgação de fato relevante. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações completas e tempestivas sobre fatos relevantes, assegurando igualdade e transparência dessa informação a todos os interessados, sem privilegiar alguns em detrimento de outros, informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do fundo, sendo vedado ao administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do fundo. A divulgação do fato relevante se dará por meio de publicação no web site da CVM, no web site do administrador, e, caso as cotas do referido fundo sejam negociadas em Bolsa, por meio do envio do fato relevante para a Bovespa, sem prejuízo de outro meio que o administrador entender necessário.					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	Não aplicável, as cotas do fundo são admitidas à negociação entidade administradora de mercado organizado.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=36501233000115					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	O Administrador possui equipes direcionadas para asseguração do cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.					



14/02/22, 10:44

ANEXO 39-V : Informe Anual

Anexos
5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



ANEXO VIII

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("Administrador"), do **CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.233/0001-15 ("Fundo"), e a **CY. CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (atual denominação da CBR Assessoria e Consultoria Ltda.), sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar sala 21, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, a qual foi contratada pelo Fundo para prestar (i) serviço de consultoria imobiliária especializada; e (ii) após a obtenção do Registro de Gestor, gestão de carteira para o Fundo ("Consultor Especializado"), vêm, por meio do presente **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO**, oferecer orientação para exercício de voto em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada nos termos do Capítulo XXII do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do artigo 34 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), conforme informações abaixo descritas.

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

Convocação da Assembleia Geral Extraordinária

A Assembleia Geral Extraordinária será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição de novas cotas da terceira emissão do Fundo ("Oferta"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos da Instrução CVM 472.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia

Tendo em vista a situação de potencial conflito de interesses relacionada à aquisição, pelo Fundo, Ativos (conforme definidos no Regulamento) que se encontrem em situação de conflito de interesse com o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado, ou parte a eles vinculada ("Ativos Conflitados"), nos termos do item 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, de 05 de março de 2020 ("Ofício-Circular SRE nº 01/2020"),



estabelecer os critérios a serem observados para que o Fundo possa investir em Ativos Conflitados serão os seguintes:

(1) Dentro de um período de 90 (noventa dias) contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento:

(i) Para SPEs cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Cotas ou ações de SPE: devem ter atividades que se enquadram nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;
- (b) Tipo societário das SPE: devem ser sociedades limitadas ou sociedades por ações, nos termos da legislação brasileira;
- (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (d) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(ii) Para cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
- (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
- (c) Preço: o preço de aquisição de tais ativos deverá sempre ser equivalente ao valor nominal atualizado de tais ativos (valor na curva);
- (d) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (e) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
- (f) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
- (g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(iii) Para cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
- (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
- (c) Preço: o preço de aquisição de tais ativos deverá sempre ser equivalente ao valor nominal atualizado de tais ativos (valor na curva);



(d) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em cotas de FII administrados pelo Administrador e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(e) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;

(f) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;

(g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(iv) *Para os títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador e/ou tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:*

(a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;

(b) Prazo: Para ativos de renda fixa até 25 anos;

(c) Preço: o preço de aquisição de tais ativos deverá sempre ser equivalente ao valor nominal atualizado de tais ativos (valor na curva);

(d) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(e) Oferta de Distribuição: Devem ter sido objeto de ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476, pela Instrução CVM 400, ou outra regra sobre ofertas públicas que que venham a substituí-las;

(f) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;

(g) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;

(h) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(i) Cotas ou ações de SPE: devem ter atividades que se enquadram nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;

(j) Tipo societário das SPE: devem ser sociedades limitadas ou sociedades por ações, nos termos da legislação brasileira;

(v) *Para títulos e valores mobiliários que tenham como devedor ou cedente o Gestor, o Administrador ou o Consultor Especializado ou partes ligadas ao Gestor/ou ao Administrador e/ou o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:*

(a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;

(b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;

(c) Preço: o preço de aquisição de tais ativos deverá sempre ser equivalente ao valor nominal atualizado de tais ativos (valor na curva);



- (d) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (e) Oferta de Distribuição: Devem ter sido objeto de ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476, pela Instrução CVM 400, ou outra regra sobre ofertas públicas que venham a substituí-las;
- (f) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
- (g) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
- e
- (h) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco.

(2) Após o término do período de 90 (noventa dias) mencionado no item “(1)” acima:

(i) Para SPEs cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Cotas ou ações de SPE: devem ter atividades que se enquadram nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;
- (b) Tipo societário das SPE: devem ser sociedades limitadas ou sociedades por ações, nos termos da legislação brasileira;
- (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (d) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(ii) Para cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
- (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
- (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (d) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
- (e) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
- (f) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(iii) Para cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
- (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;



(c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em cotas de FII administrados pelo Administrador e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(d) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;

(e) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;

(g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(iv) *Para os títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador e/ou tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:*

(a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;

(b) Prazo: Para ativos de renda fixa até 25 anos;

(c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(d) Oferta de Distribuição: Devem ter sido objeto de ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476, pela Instrução CVM 400, ou outra regra sobre ofertas públicas que venham a substituí-las;

(e) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;

(f) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;

(g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(h) Cotas ou ações de SPE: devem ter atividades que se enquadram nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;

(i) Tipo societário das SPE: devem ser sociedades limitadas ou sociedades por ações, nos termos da legislação brasileira;

(v) *Para títulos e valores mobiliários que tenham como devedor ou cedente o Gestor, o Administrador ou o Consultor Especializado ou partes ligadas ao Gestor/ou ao Administrador e/ou o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:*

(a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;

(b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;

(c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(d) Oferta de Distribuição: Devem ter sido objeto de ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476, pela Instrução CVM 400, ou outra regra sobre ofertas públicas que venham a substituí-las;



- (e) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
- (f) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
- e
- (g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco.

Em que pese os critérios acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente àqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo Fundo.

Ademais, os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DA PÁGINA 110 DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia Geral Extraordinária

Conforme disposto no Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral Extraordinária os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia Geral Extraordinária: (a) a Administrador ou o Consultor Especializado; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor Especializado; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Quóruns de instalação e deliberação

A Assembleia Geral Extraordinária será instalada com a presença de pelo menos um Cotista, sendo admitidas eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão, ou ainda a postergação da realização da assembleia, por quaisquer motivos. Tendo em vista que as matérias constantes da Ordem do



Dia representam situações de conflitos de interesses, a aprovação de tais matérias dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou, metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Como participar da Assembleia Geral Extraordinária

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (e-mail), os termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio (i) da plataforma CICORP, mantida e administrada pela B3, por meio da qual seu agente de custódia lhe encaminhará as informações desta Assembleia juntamente com o boletim de voto a distância, recebido via sistema RADAR; e (ii) de uma plataforma eletrônica específica, a ser acessada e utilizada conforme as instruções previstas no Edital de Convocação.

Participação por Procuração

O Administrador e o Consultor Especializado disponibilizaram uma minuta de procuração específica **que poderá ser celebrada de forma facultativa**, no âmbito da Oferta, pelo investidor no mesmo ato da ordem de investimento ou da assinatura do Pedido de Subscrição, para a realização da Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a respectiva procuração, optar por votar, em cada uma das matérias indicadas acima (i) de forma favorável; (ii) de forma contrária; ou (iii) em abstenção. Referida procuração não poderá ser outorgada para o Gestor, o Administrador, o Consultor Especializado do Fundo ou partes a eles vinculadas.

Ainda, uma vez outorgada, a procuração acima mencionada poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral Extraordinária, mediante comunicação entregue ao Administrador em sua sede.

No caso de outorga de procuração, os representantes legais ou procuradores (os quais não poderão ser o Consultor Especializado e/ou o Administrador ou partes a eles vinculadas) deverão ter sido constituídos há menos de 1 (um) ano, com a devida comprovação de poderes¹.

¹ No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de Fundos de Investimento: (i) cópia do último regulamento



Em que pese a disponibilização da procuração, o Administrador e o Consultor Especializado destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária que deliberará sobre a aquisição de tais ativos, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária.

Esclarecimentos Adicionais

Na data da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral Extraordinária, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo

CEP 22250-906, Rio de Janeiro/RJ

At.: Rodrigo Godoy

Tel.: +55 (11) 2920-8000 / +55 (11) 3206-8381

E-mail: middleadm@genial.com.vc

Website: www.bancogenial.com

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral Extraordinária estarão à disposição dos Cotistas para análise no seguinte endereço eletrônico: www.bancogenial.com

consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is)



ANEXO IX

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração, [[NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF") sob o nº [•]] {ou} [[RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] ("Outorgante"), na qualidade de cotista do **CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.501.233/0001-15 ("Fundo"), nomeia e constitui a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, representado nos termos do seu estatuto social, como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para representar o Outorgante, enquanto cotista do Fundo, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), cujo objetivo será deliberar pela ratificação da possibilidade de aquisição de Ativos (conforme definidos no Regulamento) que se encontrem em situação de conflito de interesse com o administrador do Fundo ("Administrador"), o gestor do Fundo ("Gestor"), o **CY. CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (atual denominação da CBR Assessoria e Consultoria Ltda.), sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar sala 21, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.596.891/0001-56, a qual foi contratada pelo Fundo para prestar (i) serviço de consultoria imobiliária especializada; e (ii) após a obtenção do Registro de Gestor, gestão de carteira para o Fundo ("Consultor Especializado"), ou parte a eles vinculada, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das novas cotas da terceira emissão do Fundo, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto no Anexo I para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, o que configura potencial conflito de interesse nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos" do "Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Terceira Emissão das Cotas do Cyrela Crédito - Fundo



de Investimento Imobiliário” (“Assembleia de Conflito de Interesse”), e, em nome do Outorgante:

DELIBERAÇÃO:

1. Investimento em SPEs cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas.

(....) votar **a favor do investimento**, pelo Fundo, em SPEs cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das novas cotas da terceira emissão do Fundo, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto no Anexo I para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contrariamente ao investimento**, pelo Fundo, em SPEs cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas, conforme critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das novas cotas da terceira emissão do Fundo, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto no Anexo I para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) **abster-se de votar pelo investimento**, pelo Fundo, em SPEs cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas.

2. Aquisição de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas.



(....) votar **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das novas cotas da terceira emissão do Fundo, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto no Anexo I para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas, conforme os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das novas cotas da terceira emissão do Fundo, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto no Anexo I para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) **abster-se de votar pela aquisição** pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas.

3. Aquisição de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou partes a eles ligadas.

(....) votar **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das novas cotas da terceira emissão do Fundo, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto no Anexo I para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.



(....) votar **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou partes a eles ligadas, conforme os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das novas cotas da terceira emissão do Fundo, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto no Anexo I para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) **abster-se de votar pela aquisição** pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou partes a eles ligadas.

4. Aquisição de títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador e/ou tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas.

(....) votar **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador e/ou tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das novas cotas da terceira emissão do Fundo, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto no Anexo I para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador e/ou tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas, conforme os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua



ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das novas cotas da terceira emissão do Fundo, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto no Anexo I para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) **abster-se de votar pela aquisição** pelo Fundo, de títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador e/ou tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas.

5. Aquisição de títulos e valores mobiliários que tenham como devedor ou cedente o Gestor, o Administrador ou o Consultor Especializado ou partes ligadas ao Gestor/ou ao Administrador e/ou o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas.

(....) votar **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de títulos e valores mobiliários que tenham como devedor ou cedente o Gestor, o Administrador ou o Consultor Especializado ou partes ligadas ao Gestor/ou ao Administrador e/ou o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das novas cotas da terceira emissão do Fundo, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto no Anexo I para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de títulos e valores mobiliários que tenham como devedor ou cedente o Gestor, o Administrador ou o Consultor Especializado ou partes ligadas ao Gestor/ou ao Administrador e/ou o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas, conforme os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com



recursos captados no âmbito da oferta pública das novas cotas da terceira emissão do Fundo, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto no Anexo I para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) **abster-se de votar pela aquisição** pelo Fundo, de títulos e valores mobiliários que tenham como devedor ou cedente o Gestor, o Administrador ou o Consultor Especializado ou partes ligadas ao Gestor/ou ao Administrador e/ou o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas.

A validade e eficácia desta procuração está condicionada (i) ao acesso do Outorgante, previamente à outorga desta procuração, a todos os elementos informativos necessários para o exercício do voto, conforme disposto no Prospecto disponibilizado anteriormente à outorga da procuração; (ii) à subscrição e integralização das novas cotas da terceira emissão do Fundo pelo Outorgante; e (iii) à efetivação da qualidade do Outorgante como cotista do Fundo.

Esta procuração não poderá ser outorgada para o Gestor e/ou Administrador e/ou Consultor Especializado, ou partes a eles vinculadas.

O Administrador e o Consultor Especializado destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse que deliberará sobre a aquisição de Ativos (conforme definidos no Regulamento) que se encontrem em situação de conflito de interesse com o Consultor Especializado.

Independentemente da aprovação da matéria objeto de conflito de interesses, posteriormente ao encerramento de cada nova oferta do Fundo, o Administrador e o Consultor Especializado farão uma análise concreta da situação patrimonial e do passivo (números de cotistas) do Fundo depois do encerramento da oferta e, com base em tal análise, definirá acerca da necessidade ou não da realização de uma assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo para que as matérias referentes a potenciais operações conflituosas deliberadas sejam ratificadas pelos cotistas do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Esta procuração será celebrada de forma facultativa pelo Outorgante, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Subscrição. Esta procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Outorgante unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos



procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Outorgante poderá revogar esta procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador e ao Consultor Especializado do Fundo, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: middleadm@genial.com.vc; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador e Consultor Especializado, no endereço eletrônico: middleadm@genial.com.vc; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Enfim, o Outorgante outorga poderes ao Outorgado para praticar todos e quaisquer atos úteis ou necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive constituir procuradores e substabelecer com reserva de iguais os poderes ora outorgados

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

[*nome do Investidor PJ*]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

{ou}

[*nome do Investidor PF*]



Anexo I

Os critérios a serem observados para que o Fundo possa investir em Ativos que se encontrem em situação de conflito de interesse com o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado, ou parte a eles vinculada serão os seguintes:

(1) Dentro de um período de 90 (noventa dias) contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento:

(i) Para SPEs cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Cotas ou ações de SPE: devem ter atividades que se enquadram nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;
- (b) Tipo societário das SPE: devem ser sociedades limitadas ou sociedades por ações, nos termos da legislação brasileira;
- (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (d) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(ii) Para cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
- (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
- (c) Preço: o preço de aquisição de tais ativos deverá sempre ser equivalente ao valor nominal atualizado de tais ativos (valor na curva);
- (d) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (e) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
- (f) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
- (g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(iii) Para cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou partes a eles ligadas:



- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
- (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
- (c) Preço: o preço de aquisição de tais ativos deverá sempre ser equivalente ao valor nominal atualizado de tais ativos (valor na curva);
- (d) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em cotas de FII administrados pelo Administrador e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (e) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
- (f) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
- (g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(iv) Para os títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador e/ou tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
- (b) Prazo: Para ativos de renda fixa até 25 anos;
- (c) Preço: o preço de aquisição de tais ativos deverá sempre ser equivalente ao valor nominal atualizado de tais ativos (valor na curva);
- (d) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (e) Oferta de Distribuição: Devem ter sido objeto de ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476, pela Instrução CVM 400, ou outra regra sobre ofertas públicas que venham a substituí-las;
- (f) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
- (g) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
- (h) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;
- (i) Cotas ou ações de SPE: devem ter atividades que se enquadram nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;
- (j) Tipo societário das SPE: devem ser sociedades limitadas ou sociedades por ações, nos termos da legislação brasileira;



(v) Para títulos e valores mobiliários que tenham como devedor ou cedente o Gestor, o Administrador ou o Consultor Especializado ou partes ligadas ao Gestor/ou ao Administrador e/ou o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
- (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
- (c) Preço: o preço de aquisição de tais ativos deverá sempre ser equivalente ao valor nominal atualizado de tais ativos (valor na curva);
- (d) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (e) Oferta de Distribuição: Devem ter sido objeto de ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476, pela Instrução CVM 400, ou outra regra sobre ofertas públicas que venham a substituí-las;
- (f) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
- (g) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM; e
- (h) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco.

(2) Após o término do período de 90 (noventa dias) mencionado no item “(1)” acima:

(i) Para SPEs cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pelo Administrador, geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Cotas ou ações de SPE: devem ter atividades que se enquadram nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;
- (b) Tipo societário das SPE: devem ser sociedades limitadas ou sociedades por ações, nos termos da legislação brasileira;
- (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (d) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;



(ii) Para cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou que tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
- (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
- (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (d) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
- (e) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
- (f) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(iii) Para cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
- (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
- (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em cotas de FII administrados pelo Administrador e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (d) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
- (e) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
- (f) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(iv) Para os títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador e/ou tenha como prestador de serviços o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
- (b) Prazo: Para ativos de renda fixa até 25 anos;
- (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

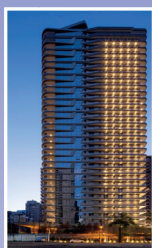


- (d) Oferta de Distribuição: Devem ter sido objeto de ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476, pela Instrução CVM 400, ou outra regra sobre ofertas públicas que venham a substituí-las;
- (e) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
- (f) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM;
- (g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;
- (h) Cotas ou ações de SPE: devem ter atividades que se enquadram nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472;
- (i) Tipo societário das SPE: devem ser sociedades limitadas ou sociedades por ações, nos termos da legislação brasileira;

(v) Para títulos e valores mobiliários que tenham como devedor ou cedente o Gestor, o Administrador ou o Consultor Especializado ou partes ligadas ao Gestor/ou ao Administrador e/ou o Consultor Especializado, e/ou quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Coordenador Líder e/ou o Consultor Especializado e/ou partes a eles ligadas:

- (a) Indexador dos ativos de renda fixa: Para ativos de renda fixa que não sejam pré-fixados, Selic, CDI, IPCA, IGP-M, INCC, INPC, TR ou outros indexadores que venham a substituir os mencionados neste item;
- (b) Prazo: Para ativos de renda fixa, até 25 anos;
- (c) Nível de concentração máximo: de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo e cada ativo individualmente até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (d) Oferta de Distribuição: Devem ter sido objeto de ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476, pela Instrução CVM 400, ou outra regra sobre ofertas públicas que venham a substituí-las;
- (e) Registro na B3: Devem estar registrados e/ou admitidos à negociação na B3;
- (f) Registro do Emissor: Os Emissores de CRI e cotas de fundo de investimento devem estar registrados na CVM; e
- (g) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco.

Em que pese os critérios acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente àqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo Fundo.



cy.capital

MINUTA DO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA
DA TERCEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO