

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR; DA INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA RESPONSÁVEL PELA OFERTA E, SE FOR O CASO, DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS INTEGRANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO; DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM. O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

## PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

# MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 43.741.195/0001-33

NO MONTEANTE DE, INICIALMENTE, ATÉ

# R\$500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2022/[●], em [●] de 2022  
Código ISIN das Cotas: BR0DLCTF003  
Código do Ativo no Balcão B3: 471342ZFIJ  
Tipo ANBIMA: FII Renda de Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), representado por seu administrador XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de Junho de 2009 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas e, no máximo, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da sua 1ª (primeira) emissão "Oferta" e "Emissão", respectivamente, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400 (conforme adiante definido) ("Prazo de Colocação"), caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor (conforme abaixo definido), em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar), no Regulamento (conforme abaixo definido), neste Prospecto Preliminar e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na página 53 da Seção "Termos e Condições da Oferta", cada Investidor (conforme definido neste Prospecto Preliminar) deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial"), salvo se (I) ao final do Período de Reserva (conforme definido abaixo) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta Aplicação Mínima Inicial por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (II) caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os titulares de Cotas de emissão do Fundo ("Cotistas"). Não haverá a possibilidade de lote suplementar na Oferta. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. Os Investidores poderão realizar, durante o Período de Reserva, a subscrição de Cotas, conforme disposto na página 8 do presente Prospecto Preliminar, conforme abaixo definido ("Período de Reserva").

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Rohan Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 02 de agosto de 2021 pelo Administrador ("Instrumento de Constituição do Fundo"). O Fundo foi registrado na CVM em 28 de setembro de 2022 sob o código 0322123. A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão por Cota e consequentemente as demais características vinculadas ao Preço de Emissão, bem como a alteração do nome do Fundo para "Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário", dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Rohan Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 29 de setembro de 2022 ("Ato do Administrador"), conforme rerratificado pelo "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 10 de novembro de 2022 ("Novo Ato do Administrador"), e, em conjunto com o Ato do Administrador, os "Ato do Administrador". A versão atual do regulamento foi deliberada e aprovada por meio do Novo Ato do Administrador ("Regulamento").

O Fundo é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472").

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

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já qualificada acima ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

As Cotas da Oferta serão depositadas para (I) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 ("Balcão B3") (conforme abaixo definido); e (II) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta ocorrerá de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador.

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa pela MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.608.171/0001-59, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE 35.221.193-498, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, habilitada para gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 9.061, de 28 de novembro de 2006 ("Gestor").

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio de investimentos em Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo prevista no Capítulo 3 do Regulamento. Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Sumário do Fundo", na página 33 deste Prospecto Preliminar.

O Gestor fará jus a uma taxa de performance, a ser apurada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 (quinze) do primeiro mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo, conforme fórmula descrita na cláusula 5.2 e seguintes do Regulamento. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VERIFIQUE A SEÇÃO "TAXA DE PERFORMANCE" NA PÁGINA 37 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL 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 COTAS.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 30 DE SETEMBRO DE 2022, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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 PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS POR SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, A PARTIR DA DATA INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 81 A 106 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO 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, PODENDO INCLUSIVE ACARREJAR PERDAS SUPERIORES AO CAPITAL APLICADO E A CONSEQUENTE OBRIGAÇÃO DO COTISTA DE APORTAR RECURSOS ADICIONAIS PARA COBRIR O PREJUÍZO DO FUNDO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO 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 SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Este Prospecto Preliminar está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, indicados na seção "Informações Relevantes", na página 113 deste Prospecto Preliminar.

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 11 de novembro de 2022 nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder e da CVM, conforme faculdade prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

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

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 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 90 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

Coordenador Líder



Assessor Legal do Coordenador Líder



Administrador



Assessor Legal do Gestor



A data deste Prospecto Preliminar é 07 de dezembro de 2022



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>1</b>
<b>CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO. 12</b>	<b>12</b>
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA .....</b>	<b>15</b>
<b>2. SUMÁRIO DO FUNDO .....</b>	<b>33</b>
Base Legal .....	35
Forma de Condomínio .....	35
Prazo .....	35
Público-Alvo .....	35
Objeto e Política de Investimento do Fundo .....	35
Taxa de Administração .....	36
Taxa de Performance .....	37
Política de Distribuição de Resultados .....	39
Política de Divulgação de Informações .....	39
Principais Prestadores de Serviço do Fundo .....	42
Perfil do Coordenador Líder .....	42
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos .....	42
Perfil do Administrador .....	43
Breve Histórico .....	43
Perfil do Gestor .....	44
PERFIL DA EQUIPE .....	45
Principais Fatores de Risco .....	46
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA .....</b>	<b>49</b>
<b>4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA .....</b>	<b>53</b>
A Oferta .....	55
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas .....	55
Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Cotas objeto da Oferta .....	55
Lote Adicional .....	55
Distribuição Parcial .....	55
Regime de distribuição das Cotas .....	56
Preço de Emissão .....	56
Forma de Subscrição e Integralização .....	56
Procurações de Conflito de Interesses .....	57
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo .....	59
Características, vantagens e restrições das Cotas .....	59
Público Alvo .....	60
Destinação dos Recursos .....	60
Pedidos de Reserva .....	62
Período de Distribuição .....	63
Procedimento de Alocação .....	63
Registro na CVM .....	63
Plano de Distribuição .....	64
Oferta Não Institucional .....	65
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional .....	67
Oferta Institucional .....	68
Critério de Colocação da Oferta Institucional .....	69
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	69
Alocação e Liquidação da Oferta .....	69
Formador de Mercado .....	70
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta .....	70

<i>Modificação da Oferta</i> .....	72
Depósito e Custódia das Cotas no Mercado .....	72
Inadequação de Investimento .....	73
Contrato de Distribuição .....	73
Condições Precedentes .....	73
Comissionamento do Coordenador Líder .....	76
Cronograma indicativo da Oferta .....	77
Demonstrativo dos custos da Oferta .....	79
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	79
Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência .....	80
Regulamento .....	80
<b>5. FATORES DE RISCO</b> .....	<b>81</b>
Riscos de mercado .....	83
Fatores macroeconômicos .....	83
Demais riscos macroeconômicos .....	84
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças .....	84
Risco da pandemia do COVID-19 .....	84
Riscos institucionais .....	85
Risco de crédito .....	85
Riscos relacionados à liquidez .....	86
Risco da marcação a mercado .....	86
Riscos tributários .....	86
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação .....	87
Riscos de alterações nas práticas contábeis .....	87
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas .....	87
Risco jurídico .....	88
Risco de decisões judiciais desfavoráveis .....	88
Risco da morosidade da justiça brasileira .....	88
Risco de desempenho passado .....	88
Risco decorrente de alterações do Regulamento .....	88
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste .....	89
Riscos de prazo .....	89
Risco de concentração da carteira do Fundo .....	89
Risco de desenquadramento passivo involuntário .....	89
Risco de disponibilidade de caixa .....	89
Risco relativo à concentração e pulverização .....	89
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários .....	90
Risco operacional .....	90
Risco de potencial conflito de interesse .....	90
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções .....	91
Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo .....	91
Risco de governança .....	92
Risco relativo às novas emissões .....	92
Risco de restrição na negociação .....	92
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante .....	92
Risco de manutenção do pagamento de remuneração ao Gestor em caso de sua destituição .....	93
Riscos relativos aos Ativos Alvo e risco de não realização dos investimentos .....	93
Risco relativo à inexistência de Ativos Alvo que se enquadrem na Política de Investimento .....	93

Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento .....	93
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....	94
Risco de crédito dos Ativos Alvo da carteira do Fundo .....	94
Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo .....	95
Riscos relativos ao setor imobiliário .....	95
Risco imobiliário.....	95
Risco de regularidade dos imóveis .....	96
Risco de sinistro.....	96
Risco de desapropriação.....	96
Risco do incorporador/construtor.....	96
Risco de vacância.....	96
Risco de desvalorização dos imóveis.....	97
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	97
Riscos ambientais.....	97
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento .....	98
Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo.....	98
Risco relacionado à aquisição de imóveis.....	98
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis .....	98
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis.....	99
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos .....	99
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário .....	99
Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público .....	99
Risco de desastres naturais e sinistro .....	100
Riscos relacionados à regularidade de área construída .....	100
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")...100	100
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários....101	101
Propriedade das cotas e não dos ativos alvo .....	101
Riscos de despesas extraordinárias.....	101
Não existência de garantia de eliminação de riscos.....	101
Cobrança dos ativos alvo, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido .....	101
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital .....	102
Risco de execução das garantias atreladas aos ativos alvo .....	102
Risco regulatório .....	102
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH .....	102
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Alvo...103	103
Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária .....	103
Risco relativo à forma de constituição do fundo.....	103
A importância do Gestor.....	103
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento .....	103
Risco de uso de derivativos .....	103
Riscos associados à liquidação do Fundo .....	104
Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo .....	104
Riscos relativos à Oferta .....	104
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta .....	104

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta .....	104
Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....	105
<b>Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta .....</b>	<b>105</b>
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta .....	105
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da oferta ...	106
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos.....	106
Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta .....	106
Demais riscos .....	106
Informações contidas neste Prospecto Preliminar .....	106
<b>6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>107</b>
A) IOF/Títulos .....	109
B) IOF/Câmbio.....	109
C) IR .....	109
A) IOF/Títulos .....	111
B) IR .....	111
C) Outras considerações .....	112
<b>7. INFORMAÇÕES RELEVANTES.....</b>	<b>113</b>
Comissão de Valores Mobiliários: .....	115
B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão: .....	116
<b>8. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA .....</b>	<b>117</b>
Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Gestor .....	119
Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Custodiante e Escriturador .....	119
Relacionamento do Gestor com o Custodiante e Escriturador .....	119
Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes .....	119
<b>ANEXOS</b>	
<b>ANEXO I</b>	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO..... 123
<b>ANEXO II</b>	ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA..... 167
<b>ANEXO III</b>	NOVO ATO DO ADMINISTRADOR QUE RERRATIFICOU AS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA, E APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO ..... 217
<b>ANEXO IV</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE .....
<b>ANEXO V</b>	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR..... 289
<b>ANEXO VI</b>	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER .....
<b>ANEXO VII</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472 .....
<b>ANEXO VIII</b>	MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO .....
<b>ANEXO IX</b>	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES .....

## DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<b>"Administrador"</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009.
<b>"Ações e Outros Títulos Imobiliários"</b>	Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.
<b>"ANBIMA"</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>"Anúncio de Encerramento"</b>	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 do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>"Anúncio de Início"</b>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>"Assembleia de Conflito de Interesses"</b>	<p>A Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada após o Anúncio de Encerramento, na qual os Cotistas deliberarão sobre a aquisição e/ou venda dos Ativos Conflitados.</p> <p>As aquisições e/ou venda dos Ativos Conflitados, por se tratar de operações com partes relacionadas, são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472 e do artigo 34, inciso X do Regulamento. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia por Cotistas que representem: (i) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação.</p>
<b>"Assembleia Geral de Cotistas"</b>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<b>"Aplicação Mínima Inicial"</b>	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de

	R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de 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 55 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 67 deste Prospecto Preliminar.
<b>"Ativos Alvo"</b>	Significam os seguintes ativos: (i) CRI; (ii) cotas de outros FII; (iii) LH; (iv); LCI; (v) LIG; (vi) cotas de FIP; (vii) cotas de FIDC; (viii) Participações Societárias; (ix) Ações e Outros Títulos Imobiliários; e (x) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.
<b>"Ativos Conflitados"</b>	Significam (a) cotas de FII administrados e/ou geridos, respectivamente, pela Administradora e/ou pelo Gestor; e (b) aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos ou cujo respectivo lastro seja devido pelo Administrador, pelo Gestor, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do Art. 34, combinado com o Art. 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Letras de Crédito — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (c) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; Adicionalmente, deliberar sobre a possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os seguintes critérios (a serem observados no momento de aquisição de tais CRI, pelo Fundo). Autorizar também a aquisição de ativos conflitados em ofertas registradas automaticamente ou dispensadas de registro perante a CVM, desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em caso de eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo, nos termos da regulamentação aplicável, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade para Ativos Conflitados.
<b>"Ato do Administrador"</b>	<i>"Instrumento Particular de Alteração do Rohan Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , celebrado em 29 de setembro de 2022, que aprovou a realização da Emissão e da Oferta.
<b>"Atos do Administrador"</b>	O Ato do Administrador e o Novo Ato do Administrador, quando referidos em conjunto.
<b>"Auditor Independente"</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/A</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Vila Nova Conceição, 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25.

<b>"Aviso ao Mercado"</b>	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, divulgado em 11 de novembro de 2022 nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, elaborado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>"BACEN"</b>	Banco Central do Brasil.
<b>"B3"</b>	<b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
<b>"Balcão B3"</b>	Significa o mercado de balcão da B3.
<b>"Capital Autorizado"</b>	Significa o capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, conforme determinação do Gestor, sem a necessidade de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM, desde que limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), não considerando o valor da presente Emissão.
<b>"CNPJ/ME"</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>"Código ANBIMA"</b>	"Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros" conforme atualmente vigente.
<b>"Código Civil"</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
<b>"Condições Precedentes"</b>	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, 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, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder.
<b>"Contrato de Distribuição"</b>	O <i>"Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , celebrado em 07 de novembro de 2022, entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor.
<b>"Contrato de Gestão"</b>	O contrato a ser celebrado entre o Fundo, o Gestor e o Administrador, por meio do qual o Fundo contratará o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.

<b>“Coordenador Líder”</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , 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, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.
<b>“Cotas”</b>	As cotas objeto da Emissão, escriturais, nominativas, de classe e série única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido.
<b>“Cotistas”</b>	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo.
<b>“CRI”</b>	São os certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, nos quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
<b>“Custodiante”</b>	<b>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , com sede na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91.
<b>“CVM”</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Liquidação”</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 77 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
<b>“Dias Úteis”</b>	Significa qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
<b>“Emissão”</b>	A presente 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
<b>“Escriturador”</b>	<b>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , conforme acima qualificada.
<b>“Estudo de Viabilidade”</b>	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo IV deste Prospecto Preliminar.
<b>“FII” ou “Fundo de Investimento Imobiliário”</b>	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472.
<b>“FIDC”</b>	Fundo de investimento em direitos creditórios, nos termos Instrução CVM 356, de 17 de dezembro de 2001.

<b>“FIP”</b>	Fundo de investimento em participações, nos termos da Instrução CVM 578, de 30 de agosto de 2016.
<b>“Fundo”</b>	<b>MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.195/0001-33.
<b>“Gestor” ou “Mauá Capital”</b>	<b>MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.608.171/0001-59, e inscrita perante a JUCESP sob NIRE 35.221.193.498, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo, habilitada para gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, observado o disposto no Contrato de Gestão.
<b>“Instrução CVM 400”</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 472”</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 555”</b>	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>“Investidores”</b>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
<b>“Investidores Institucionais”</b>	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam, (a) 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; assim como (b) os investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade de no mínimo 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
<b>“Investidores Não Institucionais”</b>	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem um ou mais Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva em valor, individual ou agregado, igual ou inferior a R\$999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade de no máximo 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, junto ao Coordenador Líder, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

<b>"JUCESP"</b>	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<b>"Justa Causa"</b>	Terá ocorrido justa causa (i) nas hipóteses de atuação pelo Gestor, conforme o caso, com fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas no Regulamento, devidamente comprovada por decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (ii) na hipótese de prática, pelo Gestor, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iii) se o Gestor, conforme o caso, for impedido de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou ainda (v) decretação de falência, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pelo Gestor
<b>"LCI"</b>	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.
<b>"Lei nº 8.668/93"</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>"Lei nº 11.033/04"</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>"Lei nº 14.430/22"</b>	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
<b>"LIG"</b>	São as letras imobiliárias garantidas lastreadas em créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme disciplinado pela Resolução nº 4.598, de 29 de agosto de 2017 do BACEN, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
<b>"LH"</b>	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.
<b>"Lote Adicional"</b>	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante Inicial da Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, sem a necessidade de novo

	pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Emissão e da Oferta, e de acordo com a faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<b>“MDA”</b>	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado pela B3.
<b>“Modificação da Oferta”</b>	Significa a modificação da Oferta em razão da alteração no Estudo de Viabilidade e no cronograma da Oferta, observado que 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 do comunicado de Modificação da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso.
<b>“Montante Inicial da Oferta”</b>	Montante inicial de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<b>“Montante Mínimo da Oferta”</b>	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) de Cotas.
<b>“Novo Ato do Administrador”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Alteração do Rohan Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , celebrado em 10 de novembro de 2022, que rerratificou as características da Emissão e da Oferta, bem como a versão vigente do Regulamento.
<b>“Oferta”</b>	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da Emissão do Fundo.
<b>“Oferta Institucional”</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>“Oferta Não Institucional”</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>“Participações Societárias”</b>	Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs.
<b>“Patrimônio Líquido”</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>“Pedido de Reserva”</b>	Significa o pedido de reserva das Cotas, a ser celebrado pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, incluindo pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). O Pedido de Reserva a ser assinado é

	completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.
<b>“Período de Desistência”</b>	Significa o período compreendido entre os dias 08 de dezembro de 2022 (inclusive) e 15 de dezembro de 2022 (inclusive), no qual os Investidores poderão desistir da adesão à Oferta em razão da Modificação da Oferta, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 77 deste Prospecto.
<b>“Período de Distribuição”</b>	Sem prejuízo do Período de Reserva, 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 Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>“Período de Reserva”</b>	O período compreendido entre os dias 21 de novembro de 2022 (inclusive) e 28 de dezembro de 2022 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 77 deste Prospecto Preliminar.
<b>“Pessoas Ligadas”</b>	Para fins da Oferta, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se contratado, incluindo-se respectivos administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até 2º (segundo) grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<b>“Pessoas Vinculadas”</b>	Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores e/ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou do Coordenador

	Líder; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.
<b>"Plano de Distribuição"</b>	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 64 deste Prospecto Preliminar.
<b>"Política de Investimento"</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo 3 do Regulamento e na Seção "Sumário do Fundo - Política de Investimento", na página 35 deste Prospecto Preliminar.
<b>"Período de Migração"</b>	Prazo de 05 (cinco) anos contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
<b>"Preço de Emissão"</b>	O preço de emissão de cada Cota do Fundo objeto da Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais) por Cota.
<b>"Procedimento de Alocação"</b>	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, 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 da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento ou Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais, conforme o caso, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, 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 Cotas do Lote Adicional.
<b>"Procurações de Conflito de Interesse"</b>	Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Investidores, de forma não obrigatória 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 de Conflito de Interesses que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses (conforme refletidos na seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses" na página 57 deste Prospecto Preliminar), sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações significativas na base de Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade, nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, 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 com o investimento, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, ou parte a eles relacionada.

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 Preliminar.

O outorgado dos poderes da Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer pessoa a eles ligada.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue ao Administrador por (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: adm.fundos.estrurados@xpi.com.br; (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: adm.fundos.estrurados@xpi.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

A Procuração de Conflito de Interesses não será irrevogável e irretratável e ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a realização 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 comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue ao Administrador por (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo de forma física em sua sede, ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: adm.fundos.estrurados@xpi.com.br; (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: adm.fundos.estrurados@xpi.com.br; 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 de Conflito de Interesses que deliberará sobre a aquisição

	e/ou venda de Ativos Conflitados e desde que atendidos determinados critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.
<b>“Prospecto Preliminar”</b>	Este prospecto preliminar da Oferta.
<b>“Prospecto Definitivo”</b>	O prospecto definitivo da Oferta.
<b>“Prospecto”</b>	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<b>“Público Alvo”</b>	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
<b>“Resolução CVM 11”</b>	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 27”</b>	Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>“Resolução CVM 35”</b>	Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>“Regulamento”</b>	Significa o regulamento do Fundo aprovado pelo Novo Ato do Administrador.
<b>“Taxa de Administração”</b>	A taxa a ser paga pelos Cotistas ao Administrador, pelos serviços de administração do Fundo, compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos no artigo 29 da Instrução CVM 472, bem como as outras atividades descritas no Artigo 5.1 do Regulamento.
<b>“Taxa de Performance”</b>	A taxa a ser paga pelo Fundo ao Gestor, pelo retorno e rendimentos auferidos pelo Fundo serviços de administração do Fundo, conforme previsto no artigo 5.2 e seguintes Regulamento.

## CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Preliminar inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção "Fatores de Risco" nas páginas 81 a 106 deste Prospecto Preliminar.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo, mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na Seção "Fatores de Risco" nas páginas 81 a 106 deste Prospecto Preliminar.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador e do Gestor podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Preliminar.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto Preliminar.



O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na Seção "Fatores de Risco" nas páginas 81 a 106 deste Prospecto Preliminar, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto Preliminar. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto Preliminar podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.



(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 Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 81 a 106 deste Prospecto Preliminar.

<b>Fundo</b>	<b>MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</b>
<b>Administrador</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>
<b>Gestor</b>	<b>MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.</b>
<b>Coordenador Líder</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>
<b>Autorização</b>	A Emissão, a Oferta e o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados nos Atos do Administrador.
<b>Número da Emissão</b>	A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Inicialmente, até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial da opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Quantidade de Cotas da Oferta</b>	Inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial da opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 55 deste Prospecto Preliminar.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) de Cotas.
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada no Balcão B3.
<b>Destinação dos recursos</b>	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no artigo 2 do Regulamento e o §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, os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando,

fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR** (exceto imóveis), sendo que caberá ao Administrador a realização da gestão dos ativos imobiliários eventualmente integrantes da carteira do Fundo.

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

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os Ativos Alvo descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar ainda não podem ser considerados como Ativos Alvo pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

Para mais informações sobre a discricionariedade do Administrador e do Gestor, ver fator de risco "Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento" na página 93 deste Prospecto Preliminar.

Para mais informações, vide a Seção "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar.

#### **Procuração de Conflito de Interesses**

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, de forma não obrigatória, não sendo irrevogáveis ou irretiráveis até a realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses 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 de Conflito de Interesses que deliberar pela aquisição e/ou venda de Ativos Conflitados, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações significativas na base de Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento até o limite



de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição e/ou venda 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 com o investimento, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada, nos termos do §2º do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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 Preliminar.

O outorgado dos poderes da Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer pessoa a eles ligada.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, e entregue ao Administrador (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física em sua sede, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: adm.fundos.estrutados@xpi.com.br; (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: adm.fundos.estrutados@xpi.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

A Procuração de Conflito de Interesses não será irrevogável e irretratável e ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data de realização 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 comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, e entregue ao Administrador (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo de forma física em sua sede, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: adm.fundos.estrutados@xpi.com.br; (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: adm.fundos.estrutados@xpi.com.br; ou, ainda, (iii)



	<p>comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.</p> <p>Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção “Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses”, na página 57 deste Prospecto Preliminar e Seção “Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 60 deste Prospecto Preliminar.</p> <p><b>O Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à assembleia de conflito de interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, como ressaltado neste Prospecto Preliminar.</b></p> <p><b>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, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR 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.</b></p>
<p><b>Características, vantagens e restrições das Cotas</b></p>	<p>As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (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, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.</p> <p>Sem prejuízo do disposto no item “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista,</p>

	<p>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.</p> <p>Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.</p> <p>Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, os Cotistas em conflito de interesse, conforme definido no Regulamento.</p>
<b>Preço de emissão</b>	R\$100,00 (cem reais) por Cota.
<b>Número de séries e classes</b>	Série e classe única.
<b>Data de Emissão</b>	Será a Data de Liquidação das Cotas.
<b>Regime de distribuição das Cotas</b>	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação. As Cotas do Lote Adicional também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.
<b>Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez</b>	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
<b>Distribuição Parcial</b>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.</p> <p>O Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.</p> <p>Caso a aceitação esteja condicionada ao item "(ii)" acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de</p>



	<p>manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.</p> <p>Na hipótese de o Investidor indicar 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 das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.</p> <p><b>Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas e não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 104 deste Prospecto Preliminar.</b></p>
<b>Forma de Subscrição e Integralização</b>	<p>As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do MDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.</p> <p>Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto ao Coordenador Líder, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis do Coordenador Líder e do Administrador, observada a Seção “Termos e</p>

	<p>Condições da Oferta” na página 53 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</p> <p>Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, incluindo pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.</p>
<b>Lote Adicional</b>	<p>O Fundo poderá, por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Emissão e da Oferta, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.</p>
<b>Período de Desistência</b>	<p>Para fins de desistência dos Investidores em razão da Modificação da Oferta, o período compreendido entre os dias 08 de dezembro de 2022 (inclusive) e 15 de dezembro de 2022 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 77 deste Prospecto.</p>
<b>Procedimento de Alocação</b>	<p>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 da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento ou Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais, conforme o caso, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, 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 Cotas do Lote Adicional. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 “RISCO REFERENTE À</b></p>

	<b>PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 105 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.</b>
<b>Plano de Distribuição</b>	<p>O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que seus representantes recebam previamente exemplares deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. <b>Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 64 deste Prospecto Preliminar.</b></p>
<b>Oferta Não Institucional</b>	<p>Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder.</p> <p>Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, incluindo pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.</p> <p>No mínimo, 70% (setenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.</p> <p>Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 65 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</p>



**Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao percentual das Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva do percentual das Cotas prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Reserva o interesse pelas Cotas remanescentes, incluindo aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva 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 Cotas desejada.

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de 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 Reserva. 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 67 deste Prospecto Preliminar.

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.

**Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto Preliminar.

	<p><b>Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 68 deste Prospecto Preliminar.</b></p>
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b></p>	<p>Caso as intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p> <p>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 69 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b></p>	<p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.</p> <p>O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva.</p> <p>O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.</p> <p>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 Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE</b></p>

	<b>PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 105 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.</b>
<b>Taxa de ingresso e taxa de saída</b>	Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
<b>Registro na CVM</b>	A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400, Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Oferta foi requerido em 30 de setembro de 2022.
<b>Depósito e Custódia das Cotas no Mercado</b>	As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos (MDA) administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. A colocação das Cotas objeto da Oferta ocorrerá de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador.  O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas eletronicamente na B3.
<b>Período de Migração</b>	Dentro do Período de Migração, o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Período de Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Período de Migração para a liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no Regulamento.
<b>Alocação e Liquidação da Oferta</b>	Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.  As ordens recebidas por meio do Coordenador Líder serão alocadas seguindo o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, conforme o caso, devendo assegurar que o



	<p>tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação, incluindo aquelas decorrentes das ordens de investimento recebidas dos Investidores Institucionais, e dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto Preliminar, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e eventual emissão e quantidade de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p> <p>A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante deste Prospecto Preliminar, desde que cumpridas as Condições Suspensivas, conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das 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 o Coordenador Líder deverá devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p>
<b>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta</b>	<p>O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais 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. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de</p>



melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar à 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 adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. 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 Preliminar.

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 do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. O Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 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 Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do 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 resilição 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, parágrafo 4º da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder 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 ao Coordenador Líder até as 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 revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, 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, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, 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.

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 aceitantes os valores calculados com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido

	<p>pelo investidor ou a sua decisão de investimento, o Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão o Coordenador Líder até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p>
<b>Modificação da Oferta</b>	<p>Haverá Modificação da Oferta exclusivamente em razão de (i) alteração do cronograma da Oferta; e (ii) atualização do Estudo de Viabilidade. Em razão da modificação referida, haverá também modificação do cronograma tentativo das etapas da Oferta, para considerar o início e o encerramento do Período de Desistência em razão da divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta.</p> <p>Diante da Modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do Comunicado de Modificação da Oferta, seu interesse em manter os respectivos Pedidos de Reserva. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a sua aceitação da Oferta. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento de cada aceitação da Oferta posterior, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e tem conhecimento das suas novas condições.</p>
<b>Público Alvo</b>	<p>A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao público-alvo da Oferta.</p>
<b>Aplicação Mínima Inicial por Investidor</b>	<p>100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 67 deste</p>

	Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 55 deste Prospecto Preliminar.
<b>Inadequação de Investimento</b>	<p>O investimento nas 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 com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das 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 FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 81 a 106 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. <b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FII.</b></p>
<b>Fatores de Risco</b>	<b>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 81 A 106 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</b>
<b>Informações adicionais</b>	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Informações Relevantes", na página 113 deste Prospecto Preliminar.



## **2. SUMÁRIO DO FUNDO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DO FUNDO

***A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, conforme o "Anexo III", em sua forma consolidada. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.***

**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 Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, o Código ANBIMA, e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### **Forma de Condomínio**

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado.

### **Prazo**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas ("Período de Migração"), o Administrador deverá proceder com a liquidação do Fundo em até 2 (dois) anos contados do encerramento do Período de Migração. A decisão de listar o Fundo e admitir suas Cotas à negociação na B3 será de competência exclusiva do Administrador, conforme orientação do Gestor neste sentido.

### **Público-Alvo**

O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

### **Objeto e Política de Investimento do Fundo**

O objeto do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio (a) da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em CRI, e, (b) adicionalmente, nos Ativos Alvo.

O Fundo poderá adquirir os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; não cabendo à Assembleia Geral deliberar sobre a alienação ou a aquisição de quaisquer ativos pelo Fundo, sem prejuízo da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses.

Adicionalmente, caberá ao Administrador a realização da gestão dos ativos imobiliários eventualmente integrantes da carteira do Fundo.

Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, bens e outros ativos (inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC), exclusivamente em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em:

- (i) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM 472; e
- (ii) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No caso de investimentos preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Além disso, 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 §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

Caso o Fundo invista 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 ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica na forma permitida na regulamentação específica.

### **Taxa de Administração**

O Fundo pagará uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente a: 1,00% (um cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"). A Taxa de Administração engloba os serviços de gestão, administração e custódia de Cotas.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a remuneração mínima mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), apurada conforme abaixo, a ser acrescida à Taxa de Administração ("Remuneração do Escriturador"):

Nº de Cotista	Valor por Cotista (R\$)
até 2.000	1,15
entre 2.001 e 10.000	0,85
acima de 10.001	0,30

A Remuneração do Escriturador será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens). Adicionalmente, será devido ao Escriturador, a título de implantação do Fundo no sistema de passivo, o valor correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a serem pagos, em parcela única, na data de pagamento da primeira remuneração do Escriturador.

Serão acrescidos à remuneração devida ao Administrador, Gestor, Custodiante e Escriturador os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir), a serem incorporado à Taxa de Administração.

### Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 (quinze), diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

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

**Benchmark<sub>x</sub><sup>m-1</sup>** = Variação entre mês de integralização de Cotas de uma emissão do Fundo, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada, e mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance do equivalente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível na página na Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) ("Taxa DI"). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

**PL Base** = Valor da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de Cotas, ou patrimônio líquido contábil da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, considerando como provisão da Taxa de Performance o efetivo valor cobrado, para os períodos de apuração subsequentes

**Resultado** = Conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

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

Onde:

**PL Contábil<sub>m-1</sub>** = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) excluindo a provisão da Taxa de Performance do período atual, mas sem excluir a provisão da Taxa de Performance parcelada do período anterior, caso tenha sido parcelado o seu pagamento;

**Rendimento<sub>i</sub>** = rendimentos a distribuir do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

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

**m-1** = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

**x** = mês de integralização de Cotas de uma emissão do Fundo, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

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

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de Cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à primeira emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas, respeitando o previsto acima; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

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

O Gestor poderá determinar que o efetivo recebimento da Taxa de Performance seja realizado de forma parcelada e/ou diferida, ao longo de determinado período a ser devidamente informado ao Administrador.

## **Política de Distribuição de Resultados**

Semestralmente, o Fundo distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos do Fundo poderão ser distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.1 do Regulamento, (i) caso as Cotas de emissão do Fundo estejam depositadas para negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) caso as Cotas de emissão Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, o Gestor poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação do Gestor, destes recursos, a título de rendimentos.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

## **Política de Divulgação de Informações**

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

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (b) 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 472;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (i) as demonstrações financeiras;
  - (ii) relatório do Auditor Independente; e
  - (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V, da Instrução CVM 472;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante de Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

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

- (a) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária
- (c) fatos relevantes considerando-se para tanto qualquer deliberação da Assembleia Geral 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 de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.
- (d) ato ou fato relevantes, conforme seguintes exemplos, além daqueles previstos no §2º do artigo 41 da Instrução CVM 472:
  - (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 desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
  - (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 de Cotas do Fundo;
  - (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

- 
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
  - (xiii) emissão de Cotas no limite do Capital Autorizado.
- (e) 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 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- (f) 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 472; e
- (g) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária.

A publicação das informações referidas nos itens 11.1 e 11.2 do Regulamento deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação.

As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com o Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores ([www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria)); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal

O envio de informações por meio eletrônico prevista acima dependerá de autorização do cotista do Fundo.

O correio eletrônico, ou qualquer outra forma de comunicação admitida nos termos da regulamentação aplicável, igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

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

## Principais Prestadores de Serviço do Fundo

### 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 Investimentos 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 Grupo Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%. Em 2021, ocorreu o evento de cisão entre Itaú Unibanco e XP Investimentos e, em 30 de junho de 2022, a participação total do Grupo Itaú, incluindo Itaúsa e outras holdings de controladores do grupo, era de 25,01%.

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 650 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R\$150 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](http://www.xpi.com.br)), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" ([www.rico.com.vc](http://www.rico.com.vc)) e "Clear" ([www.clear.com.br](http://www.clear.com.br)).

Em 30 de junho de 2022, o Grupo XP contava com mais de 3,6 milhões de clientes ativos e mais de 11.300 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$846 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra. Em previdência, atingimos R\$54 bilhões em ativos sob custódia. Nossa carteira de crédito cresceu 90% desde o 2T21, chegando a R\$12,9 bilhões no final de junho deste ano.

### **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, FII, FIAGro, FIP), 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 Investimentos apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário e de Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, bem como na Distribuição em Securitização, Certificado de Créditos Imobiliários e Certificado de Créditos do Agronegócio. Na Distribuição de Renda Fixa e Híbridos, a XP Investimentos ocupa o segundo lugar, com valor transacionado de, aproximadamente, R\$ 26,12 bilhões de acordo com a divulgação do Ranking ANBIMA de Junho de 2022.

Em renda variável, a XP Investimentos 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 2021, a XP Investimentos atuou no follow-on da Light no valor de R\$2,7 bilhões; IPO do Patria no valor de US\$588 milhões; IPO da Vamos no valor de R\$1,2 bilhão; IPO da Mosaico no valor de R\$1,2 bilhão; follow-on da BrasilAgro no valor de R\$500,2 milhões; IPO da Jalles Machado no valor de R\$690,9 milhões; IPO da Bemobi no valor de R\$1,1 bilhão; IPO da Westwing no valor de R\$1,0 bilhão; follow-on da Locaweb no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Orizon no valor de R\$486,9 milhões; IPO da CSN Mineração no valor de R\$4,9 bilhões; follow-on da 3R Petroleum no valor de R\$822,8 milhões; IPO da Allied no valor de R\$197,4 milhões; IPO da Blau no valor de R\$1,3 bilhão; follow-on da Hapvida no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Boa Safra no valor de R\$460,0 milhões; IPO da G2D no valor de R\$281,1 milhões; follow-on da Rede D'Or no valor de R\$4,9 bilhões; IPO da BR Partners no valor de R\$400,4 milhões; follow-on da Vibra Energia no valor de R\$11,4 bilhões; IPO da CBA no valor de R\$1,6 bilhão; IPO da Multilaser no valor de R\$1,9 bilhão; follow-on de Grupo Soma de Moda no valor de R\$883,4 milhões; IPO da Zenvia no valor de US\$150,0 milhões; IPO de Agrogalaxy no valor de R\$350,0 milhões; follow-on de Magazine Luiza no valor de R\$3,4 bilhões; IPO da Unifique no valor de R\$863,4 milhões; IPO da Brisanet no valor de R\$1,3 bilhão; IPO da Raízen no valor de R\$6,7 bilhões; IPO da Oncoclínicas no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Kora Saúde no valor de R\$874,9 milhões; IPO do Grupo Vittia no valor de R\$436,0 milhões; follow-on da Vamos no valor de R\$1,1 bilhão; follow-on da 3R Petroleum no valor de R\$2,4 bilhões; e follow-on da Petz no valor de R\$779,0 bilhões.

Em 2022, a XP Investimentos atuou no follow-on da BR Partners no valor de R\$5,7 milhões; follow-on da Arezzo no valor de R\$833,8 milhões; follow-on da Equatorial no valor de R\$2,8 bilhões; follow-on da Eletrobras no valor de R\$33,7 bilhões; e no follow-on da PetroRecôncavo no valor de R\$1,0 bilhão.

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 Administrador

O Fundo é administrado pela **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009.

#### Breve Histórico

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

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

## Perfil do Gestor

A Mauá Capital é uma gestora de recursos independente fundada em 2005 conforme ato declaratório nº 8.187 de fevereiro de 2005.

A Mauá é hoje integralmente focada nos investimentos chamados "Alternativos". O propósito de existência da Mauá Capital está em entregar retornos consistentes aos seus investidores, e acima do mercado, através da união direta entre o mercado financeiro e a economia real.

A imagem abaixo apresenta os principais números da companhia e seu histórico:



Fonte: Mauá Capital

O principal diferencial da empresa em relação aos seus concorrentes está na capacidade de originação e estruturação interna das operações que serão objeto de investimentos pelos fundos sob gestão da companhia. Para isso a companhia conta com equipes exclusivamente dedicadas a estas funções.

Como visão estratégica, a companhia acredita que para o Brasil alcançar taxas de crescimento mais consistentes de longo prazo, será necessário encontrar, via mercado de capitais, soluções de financiamento para setores estratégicos e ainda carentes de recursos como:

**Imobiliário:** "Em um país com dimensões continentais como o Brasil e com potencial de desenvolvimento para além das regiões já consolidadas, acreditamos que o mercado imobiliário continuará sendo um dos principais propulsores de crescimento e geração de empregos no país."

**Infraestrutura:** "Volumes significativos já contratados de investimentos através da iniciativa privada como financiadora do setor, impulsionada pelos marcos regulatórios, novas tecnologias e demanda por investimentos sustentáveis."

**Agro:** "Inovação em finanças sustentáveis para promover alta produtividade no campo através de tecnificação agropecuária para uso sustentável e/ou recuperação de terras em cadeias agroalimentares integradas."

Os principais fundos sob gestão da Mauá Capital são: MCCI11, MCHF11 e MCHY11.

Por fim, em agosto de 2022 foi formalizado um acordo de associação entre os controladores, diretos ou indiretos, do Gestor e a Jive Investments ("Jive"), por meio do qual a Jive, direta ou indiretamente, passará a deter o controle do Gestor ("Transação").

A conclusão da Transação depende da superação de certas condições precedentes comuns a este tipo de operação. A concretização da Transação não implicará em qualquer alteração da equipe atualmente responsável pela gestão dos fundos nos quais figura como gestor, incluindo o Fundo e, dessa forma, toda a visão estratégica continuará sendo guiada pelos fundamentos e expertise do grupo Mauá, adquirida ao longo dos anos de atuação no mercado imobiliário.

A imagem abaixo apresenta, de forma resumida, os principais números das duas empresas e como ficam de forma consolidada.

### JIVE E MAUÁ NÚMEROS

A JIVE E A MAUÁ CAPITAL FIRMARAM A UNIÃO DE SUAS OPERAÇÕES CRIANDO ASSIM UMA COMPLETA PLATAFORMA DE ATIVOS ALTERNATIVOS

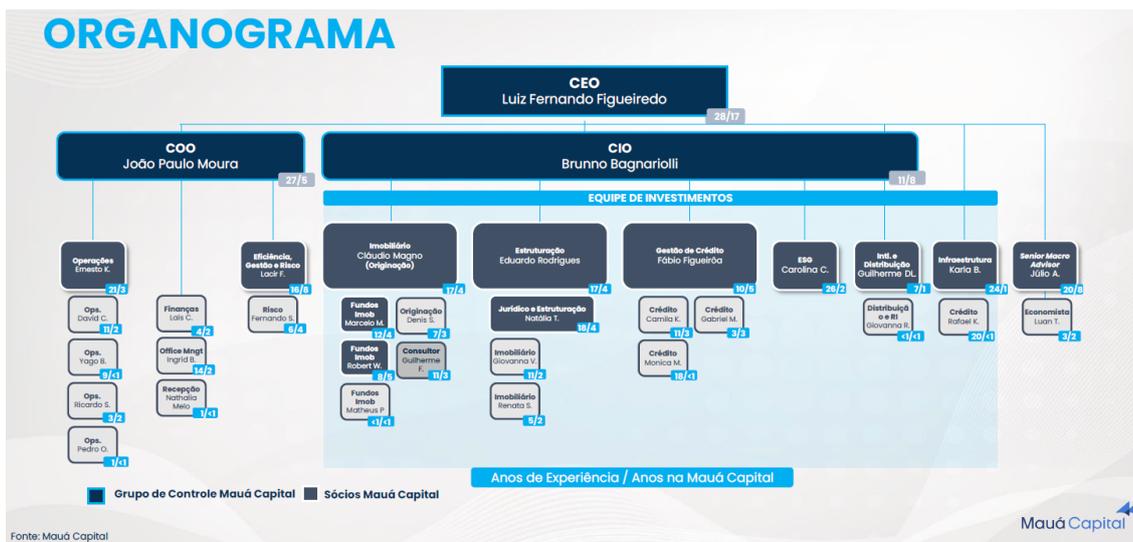
	Jive	Mauá Capital	TOTAL
<b>Patrimônio sob Gestão</b>	R\$ 8,5 Bi	R\$ 3,6 Bi	<b>+ R\$ 12,0 Bi</b>
<b>Número de Investidores</b>	+ 4,6k	+100k	<b>+ 105k</b>
<b>Número de Colaboradores</b>	286	31	<b>+317</b>
<b>Principais Estratégias</b>	Distressed High Yield Não Listados Multi-setor	High Grade Listados Imobiliário	<b>Plataforma Completa de Investimentos Alternativos</b>

Data Base: julho/2022  
Fonte: Mauá Capital

## PERFIL DA EQUIPE

O grupo de sócios que hoje compõe a equipe de investimentos da Mauá Capital atua de forma conjunta há, em média, 4,5 anos e foi conjuntamente responsável pela construção do track record da companhia no universo dos investimentos alternativos.

A equipe possui histórico de 100% das operações estruturadas com ganho real de capital, mesmo tendo atravessado diferentes momentos econômicos e turbulências políticas. A imagem abaixo apresenta o organograma da companhia e, na sequência, o resumo profissional dos principais executivos envolvidos na gestão e monitoramento dos Fundos.



**Luiz Fernando Figueiredo**  
Sócio Fundador & CEO

Sócio-fundador e CEO da Mauá Capital, Luiz Fernando Figueiredo também é Diretor da ANBIMA, Presidente do Conselho do Instituto Fefig e Conselheiro da Associação Parceiros da Educação. Foi Diretor do Banco Central do Brasil entre 1999 e 2003, Conselheiro e Coordenador do Comitê de Risco e Financeiro e membro do Comitê do Setor da Emissões de B3 e um dos fundadores da Gávea Investimentos. Graduado em administração de empresas pela FAAP, com especialização em finanças, Figueiredo foi Sócio e Diretor-Tesoureiro do Banco BBA, ocupou posições de direção no Banco Nacional, JP Morgan e corretoras locais e foi Presidente da AMEC.

Fonte: Mauá Capital

**Brunno Bagnariolli, CFA**  
Sócio Sênior & CIO

Sócio Sênior e CIO da Mauá, tem mais de 10 anos de experiência em gestão de investimentos. Ingressou na Mauá em 2014 como associado na área de Renda Variável, em seguida, para área de Crédito e Investimentos em Real Estate. Posteriormente, tornou-se Gestor Imobiliário e atualmente é o CIO da companhia, responsável por todas as linhas de investimentos. Em sua atuação na Mauá fundou a Ponte (plataforma de empréstimo digital), onde se tornou Board Member. Brunno é formado em Engenharia Química da Universidade Federal de Santa Catarina, possui CFA Charter e o Certificado de Gestores Anbima (CGA). Antes de se juntar a Mauá, atuou em áreas de Planejamento Estratégico & M&A e Relações com Investidores na Tupy S.A. (empresa listada).

**João Paulo Moura**  
Sócio Sênior & COO

Sócio e Principal da área de Operações & Controle da Mauá Capital, possui 27 anos de experiência no mercado financeiro. Atuou nas equipes de controle e gestão de risco do Itaú BBA e Itaú Unibanco por mais de 10 anos, foi Superintendente Geral de Planejamento e Controle do Banco Safra e Sócio-fundador do Cortez Capital. João Paulo é formado em Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie.

**Eduardo Rodrigues, CFA**  
Sócio Head de Estruturação

Sócio responsável por toda a área de estruturação de operações, tem mais de 15 anos de experiência profissional. Antes de ingressar na Mauá Capital trabalhou nas divisões de reestruturação e finanças corporativas da Alvarez & Marsal. Antes disso, foi sócio da PSX e da XP Investimentos. Também trabalhou nas divisões de finanças estruturadas e investment banking do Itaú Unibanco. É formado em engenharia do Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA) e possui MBA pela Fundação Instituto de Administração (FIA) e CFA Charter. Além disso, possui o Certificado de Gestores Anbima (CGA).

Mauá Capital

**Claudio Magno**  
Sócio Head de Originação

Sócio responsável pela área de originação de operações, tem mais de 14 anos de experiência no mercado financeiro e de capitais. Antes de ingressar na Mauá Capital, trabalhou 7 anos na RB Capital, integrando o time de originação. Antes disso, Claudio trabalhou 3 anos como analista de crédito no Banco Itaú BBA, iniciando na instituição através do programa de trainees do Unibanco, em 2008. Formado em engenharia de computação pela PUC-Rio, pós-graduado em Finanças Corporativas e Banco de Investimentos pela FIA e LL.M. em Direito Financeiro e Mercado de Capitais no Insper.

Fonte: Mauá Capital

**Fábio Figueiroa**  
Sócio Head de Gestão de Crédito

Sócio responsável pela área de gestão dos ativos de crédito, ingressou na Mauá Capital em 2017 e tem mais de 9 anos de experiência profissional na área financeira. Antes da Mauá atuou na área de FP&A e na estruturação de operações de dívida, project finance e corporativa, da OAS Empreendimentos. Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal da Bahia (UFBA) e possui MBA em Finanças pelo Insper.

**Natália Tozi**  
Sócia Head Jurídico

Sócia responsável pela área jurídica dentro da equipe de estruturação, tem mais de 17 anos de experiência em estruturação de operações imobiliárias e de mercado de capitais. A Sra. Tozi foi associada a escritórios de advocacia de primeira linha, como PMKA Advogados e Bicalho e Mollica Advogados. Graduiu-se pela Universidade Mackenzie e possui especialização em Direito Administrativo pelo COGAE-PUC / SP.

**Marcelo Matos**  
Sócio Head de Filis Listados

Sócio e Gestor de Fundos Imobiliários, tem 10 anos de experiência profissional. Antes de ingressar na Mauá Capital, trabalhou na área de Real Estate do BTG Pactual, especificamente com fundos imobiliários por mais de 4 anos. Iniciou sua carreira na área de Investment Banking do Itaú Unibanco e também trabalhou no Banco Modal. Formado em Economia pela PUC-SP, possui o Certificado de Gestores Anbima (CGA) e é candidato ao CFA Level 2.

Mauá Capital

**Robert Wright, CFA, CAIA**  
Sócio Filis Listados

Sócio e Gestor de Fundos Imobiliários, ingressou na Mauá em 2016 e possui mais de 6 anos de experiência no mercado financeiro. Antes da Mauá passou pelas áreas de trading support no Cortez Capital e de equities no BTG Pactual. Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, possui CFA Charter e CAIA Charter.

Fonte: Mauá Capital

**Karla Bertocco**  
Sócia Head de Infraestrutura

Sócia da Mauá Capital e Head de Investimentos em Infraestrutura, Karla é membro independente nas empresas Corsan e Orizon. Possui mais de 15 anos na liderança de iniciativas de Infraestrutura no Brasil. Em 2019 atuou como diretora-executiva na divisão de Governança e Infraestrutura no BNDES e previamente foi CEO da Sabesp. Já foi secretária de Parcerias e Inovação do Governo de São Paulo, responsável pelas parcerias público-privadas (PPPs) do setor de infraestrutura. Também já foi diretora da Artesp (Agência de Transporte do Estado de São Paulo) e da Arsesp (Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de São Paulo).

**Guilherme de Luca**  
Sócio Responsável por Produtos e Relações com Investidores

Sócio da Mauá Capital responsável pela relação da gestora com investidores e com demais atuantes do mercado em geral, como analistas de valores mobiliários, gestores e comunicadores. Antes de Mauá Capital atuou nas áreas de Relações com Investidores da RB Capital Asset e Santander Asset. Guilherme é formado em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas

**Carolina da Costa**  
Sócia Head de Novos Negócios e ESG

Sócia da Mauá Capital, Carolina é professora e membro do conselho do Insper para inovação e pensamento crítico. Possui mais de 25 anos de experiência em gestão de organizações sem fins lucrativos com ênfase no desenvolvimento de novos modelos de governança, fundraising e inovação. Foi vice-presidente do Insper e responsável por todos os cursos de graduação, incluindo a implementação dos novos cursos de engenharia. Carolina é PhD pela Rutgers, Universidade do Estado de New Jersey e bacharel em administração pública pela EAESP-FGV. Também possui mestrado em administração com ênfase em operações pela EAESP-FGV e Universidade do Texas, Austin.

Mauá Capital

## Principais Fatores de Risco

*Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo*

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

### *Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo*

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das cotas.

### *Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo*

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

### *Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento*

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, 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 e geridos pelo Gestor, 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 na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade 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 potencial conflito de interesse*

Conforme regulamentação vigente, 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 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 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, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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 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 depende de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, 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 Reserva ou do envio de ordem de investimento, conforme o caso, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia de Conflito de Interesses, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes 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, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.**

**Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procuração de Conflito de Interesses”, na página 57 deste Prospecto Preliminar.**



### **3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER  
E DE MAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA**

<p><b>Administrador</b></p>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p>Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ</p> <p>At.: Srs. Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle</p> <p>Telefone: (11) 97220-1906</p> <p><i>E-mail:</i> adm.fundos.estruturados@xpi.com.br   juridicofundos@xpi.com.br</p> <p><i>Website:</i> <a href="https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/">https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/</a></p>
<p><b>Coordenador Líder</b></p>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p>Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ</p> <p>At.: Fernanda Farah</p> <p>Telefone: (11) 4871-4448</p> <p><i>E-mail:</i> dcm@xpi.com.br   juridicomc@xpi.com.br</p> <p><i>Website:</i> <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a></p>
<p><b>Gestor</b></p>	<p><b>MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.</b></p> <p>Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar CEP 04530-001, São Paulo, SP</p> <p>At.: Brunno Bagnariolli</p> <p>Telefone: (11) 2102-0719</p> <p><i>E-mail:</i> <a href="mailto:brunnob@mauacapital.com">brunnob@mauacapital.com</a></p> <p><i>Website:</i> <a href="http://www.mauacapital.com">www.mauacapital.com</a></p>
<p><b>Custodiante</b></p>	<p><b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p>Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201 CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ</p> <p>At.: Raphael Magalhães Morgado   Thiago de Gusmão Delfino dos Santos</p> <p>Telefone:(21) 3514-0000</p> <p><i>E-mail:</i> sqclient@oliveiratrust.com.br   estrutura@oliveiratrust.com.br</p> <p><i>Website:</i> <a href="http://www.oliveiratrust.com.br">www.oliveiratrust.com.br</a></p>
<p><b>Escriturador</b></p>	<p><b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p>Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201 CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ</p> <p>At.: Raphael Magalhães Morgado   João Paulo Bezerra</p> <p>Telefone:(21) 3514-0000</p> <p><i>E-mail:</i> sqclient@oliveiratrust.com.br   sqescrituracao@oliveiratrust.com.br</p> <p><i>Website:</i> <a href="http://www.oliveiratrust.com.br">www.oliveiratrust.com.br</a></p>

<p><b>Assessores Legais do Coordenador Líder</b></p>	<p><b>MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS</b>  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar  CEP 01451-133, São Paulo, SP  At.: Vitor Arantes   Fernanda Tatto  Telefone: (11) 3074-5700  <i>E-mail:</i> vitor.arantes@mellotorres.com.br   fernanda.tatto@mellotorres.com.br  <i>Website:</i> <a href="http://www.mellotorres.com.br/">http://www.mellotorres.com.br/</a></p>
<p><b>Assessores Legais do Gestor</b></p>	<p><b>i2A Advogados</b>  Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365 – 12º andar  CEP 05407-003 São Paulo, SP  At.: Ronaldo Ishikawa  Telefone: (11) 5102-5400  <i>E-mail:</i> rish@i2a.legal  <i>Website:</i> <a href="https://www.i2a.legal">https://www.i2a.legal</a></p>
<p><b>Auditor Independente do Fundo</b></p>	<p><b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/A.</b>  Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Vila Nova Conceição  CEP 04543-011, São Paulo, SP  At: Rafael Pires Crepaldi  Telefone: 11 2573-6821 / 11 96343-8777  <i>E-mail:</i> rafael.crepaldi@br.ey.com  <i>Website:</i> <a href="http://www.ey.com">http://www.ey.com</a></p>



#### **4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### A Oferta

As 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 desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

### Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados por meio dos Atos do Administrador.

### Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder realizará a distribuição pública de, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série e classe única, ao preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial da opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

### Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

O Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item "(ii)" acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar 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 das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.



Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

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

**Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas e o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 104 deste Prospecto Preliminar.**

#### Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial”, na página 55 deste Prospecto Preliminar.

#### Preço de Emissão

O Preço de Emissão no valor de R\$100,00 (cem reais) foi aprovado por força dos Atos do Administrador e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

#### Forma de Subscrição e Integralização

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

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto ao Coordenador Líder, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis do Coordenador Líder e do Administrador.

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

## Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, de forma não obrigatória, não sendo irrevogáveis e irretratáveis até a realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses 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 de Conflito de Interesses que deliberar pela aquisição e/ou venda de Ativos Conflitados, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações significativas na base de Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, 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 com a aquisição, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada, nos termos do § 2º do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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 Preliminar.

O outorgado dos poderes da Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer pessoa a eles ligada.

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em Ativos Conflitados serão os indicados abaixo e serão verificados na data de aquisição de cada uma das situações conflitadas ("Critérios de Elegibilidade para Ativos Conflitados"):

**Critérios Aplicáveis a Quaisquer FIIs Adquiridos em Situação de Conflito de Interesses, os seguintes critérios de elegibilidade, a serem observados de forma cumulativa:**

- (i) No caso de FII geridos pelo Gestor, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais FII não podem ter por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor);
- (ii) As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (iii) As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iv) Os FII objeto de investimento não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;
- (v) Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo;
- (vi) Os FII deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- (vii) O Fundo não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII investido;

(viii) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor;

**CrITÉRIOS AplicÁVEIS a Quaisquer CRI Adquiridos em SituaÇão de Conflito de Interesses:**

- a) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- b) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- c) **Prazo.** Os CRI deverão prazo de vencimento mínimo de 1 (um) ano;
- d) **Indexadores.** Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IPCA/IBGE; (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-M/FGV"); ou (iv) por taxa de juros pré-fixadas
- e) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas.
- f) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM 472;
- g) **Classificação de Risco.** Tendo em vista que, nos termos do inciso V do artigo 9º da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, o Fundo é classificado, per se, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório de classificação de risco, conforme estabelecido pelo §6º do art. 7º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Em que pesem os critérios acima serem cumulativos para o investimento em situações conflitadas, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles 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, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR 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 deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue ao Administrador (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo de forma física em sua sede, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: [adm.fundos.estrutados@xpi.com.br](mailto:adm.fundos.estrutados@xpi.com.br); (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:

adm.fundos.estrutados@xpi.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

A Procução de Conflito de Interesses não será irrevogável e irretatável e ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a realização 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, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: adm.fundos.estrutados@xpi.com.br; (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: adm.fundos.estrutados@xpi.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procução de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberará sobre a aquisição e/ou venda de Ativos Conflitados e desde que atendidos determinados critérios listados na Procução de Conflito de Interesses, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

**A Procução de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles relacionada.**

**O Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à assembleia de conflito de interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, como ressaltado neste Prospecto Preliminar.**

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar.

#### Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 67 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 55 deste Prospecto Preliminar.

#### Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas (i) são emitidas em classe e série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, 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, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

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

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, os Cotistas em conflito de interesse, conforme definido no Regulamento.

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 Cotas.

#### Público Alvo

A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao público-alvo da Oferta.

#### Destinação dos Recursos

Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no artigo 2 do Regulamento e o §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, os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR** (exceto imóveis), sendo que caberá ao Administrador a realização da gestão dos ativos imobiliários eventualmente integrantes da carteira do Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM 472; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. **Para mais informações sobre a discricionariedade do Administrador e do Gestor, ver fator de risco "Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento" na página 93 deste Prospecto Preliminar.**

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

	Alocação (R\$ M)	Segmento	Indexador	Estágio
1	25	Alavancagem Locação	CDI + 5,0%	Estruturação
2	60	Alavancagem Operacional	IPCA + 9,0%	Avançado
3	35	Alavancagem Estoque	CDI + 5,0%	Avançado
4	50	Alavancagem Locação	CDI + 4,5%	Intermediário
5	80	Alavancagem Operacional	CDI + 5,5 %	Intermediário
6	74	Alavancagem Locação	IPCA + 9,0%	Intermediário
7	50	Alavancagem Locação (BTS)	IPCA + 9,5%	Intermediário
8	50	Financiamento Obra (2 deals)	IPCA + 10,0%	Avançado
9	150	Financiamento Obra (4 deals)	CDI + 5,5%	Estruturação
10	100	Pulverizados	IPCA + 9,0%	Estruturação
<b>Total</b>	<b>674</b>	-	<b>IPCA + 9,2% e CDI + 5,3%</b>	-

**O PIPELINE ACIMA É APENAS INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. OS MONTANTES PREVISTOS CORRESPONDEM AO QUE SERÁ COLOCADO PELO FUNDO, CONSIDERANDO O MONTANTE INICIAL DA OFERTA E EVENTUAL COLOCAÇÃO DE LOTE ADICIONAL.**

**A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

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

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

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

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DESCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.**



O Gestor deverá respeitar os Limites de Concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável. **Para mais informações sobre os limites de concentração, ver a seção “Objeto e Política de Investimento do Fundo” na página 35 deste Prospecto Preliminar.**

Ainda, o Fundo poderá destinar recursos da presente Oferta para aquisição e/ou venda de Ativos Conflitados, desde que respeitados os Limites de Concentração e os Critérios de Elegibilidade para Ativos Conflitados.

A aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no item 3.6.1 do Regulamento, de Ativos Conflitados, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no item 12.1 do Regulamento, deverá ser aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses.

Ressaltamos que a aquisição dos Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, *caput* e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, e sua concretização deverá ser aprovada por meio da Assembleia de Conflito de Interesses com a presença de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) a maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Ressaltamos que a aquisição dos Ativos Potencialmente Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, *caput* e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, e sua concretização deverá ser aprovada por meio da Assembleia de Conflito de Interesses com a presença de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) a maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Os Critérios de Elegibilidade para Ativos Conflitados 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.

Atualmente, a equipe de gestão do Fundo está em negociações para adquirir as operações indicadas no *pipeline* indicativo com os recursos da Emissão. Tais operações encontram-se sobre análise do Gestor ou em fase de tratativas, entre o Gestor e suas contrapartes, sem terem sido formalmente aprovadas em auditoria de crédito e jurídica.

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.

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

**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.**

No caso da aplicação em Ativos Conflitados, será necessária a aprovação de tais aplicações em Assembleia de Conflito de Interesses, tendo em vista o potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, observado o disposto neste Prospecto Preliminar referente à Procuração de Conflito de Interesse.

#### Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva, entre outras informações, (i) a quantidade de Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em 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 Reserva ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder.



Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva ou envio da ordem de investimento, conforme o caso, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, na Assembleia de Conflito de Interesses, da aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses, sendo certo que a aprovação da matéria tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações significativas na base de Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos do Fundo, inclusive aqueles captados no âmbito da Oferta ou decorrentes de desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento, 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 Preliminar, 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 57 deste Prospecto Preliminar.

#### Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### 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 da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento ou Pedidos de Reserva 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 qual quantidade das Cotas Lote Adicional.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

**O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 105 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

#### Registro na CVM

A Oferta será registrada na CVM, 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 Emissão foi requerido em 30 de setembro de 2022.

## Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que seus representantes recebam previamente exemplares deste Prospecto Preliminar 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 a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme indicado no Regulamento;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados poderão ser submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400 ou do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400; ou (b) ser apresentados à CVM, em até 01 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, conforme alterada;
- (iv) durante o Período de Reserva, (a) o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, considerando, em todos os casos, o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto ao Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 65 deste Prospecto Preliminar;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá celebrar Pedido de Reserva ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o caso, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 68 deste Prospecto Preliminar;
- (vii) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação e após o atendimento dos Pedidos de Reserva das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, enviados por Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento para Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, para subscrição das Cotas;

- 
- (x) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, observados o critério de colocação da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional, conforme o caso, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto e 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 previstas no Regulamento, devidas ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso e na forma descrita no Regulamento, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;
  - (xi) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400 e sem prejuízo do Período de Reserva, 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 do Prospecto Definitivo aos Investidores;
  - (xii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
  - (xiii) 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 Cotas da 1ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

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

#### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder.

No mínimo, 70% (setenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Reserva, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, os procedimentos e normas de liquidação do Coordenador Líder e do Administrador e o quanto segue:

- 
- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 105 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 e nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 55 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de 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 pelo Coordenador Líder que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “(iv)” abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 67 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iii)” acima ao Coordenador Líder, até as 15:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Reserva será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente desconsiderado; e
- (vi) o Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos “(i)”, “(ii)”, “(iv)” acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.

Em hipótese alguma, relacionamento prévio do Coordenador Líder, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 81 A 106 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO;**

**(II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.**

#### Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao percentual das Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva do percentual das Cotas prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Reserva o interesse pelas Cotas remanescentes, incluindo aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva 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 Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de 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 Reserva.

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

Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

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.

### Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 105 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão conforme previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 55 deste Prospecto Preliminar;
- (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 intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso;
- (v) até a Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 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 Reserva, conforme o caso, será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento ou Pedidos de Reserva 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 70 deste Prospecto Preliminar.

## Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

## Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva.

O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

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 Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 105 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

## Alocação e Liquidação da Oferta

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

As ordens recebidas por meio do Coordenador Líder serão alocadas seguindo o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, conforme o caso, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.



Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação, incluindo aquelas decorrentes das ordens de investimento recebidas dos Investidores Institucionais, e dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto Preliminar, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e eventual emissão e quantidade de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Suspensivas, conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu Pedido de Reserva ou ordens 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, este Investidor não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, este será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos Investidores, com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das 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 o Coordenador Líder deverá devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

#### Formador de Mercado

Não será contratado prestador de serviço de formador de mercado (*market maker*) no âmbito da Oferta. Sem prejuízo, o Administrador poderá contratar referido prestador de serviços após encerramento da Oferta, nos termos previstos no Regulamento do Fundo.

#### 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 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. 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 à 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 adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. 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 Preliminar.

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 do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. O Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 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 Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do 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, parágrafo 4º da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder 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 ao Coordenador Líder até as 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 revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, 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, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, 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.

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 aceitantes os valores calculados com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, o Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

#### Modificação da Oferta

Haverá Modificação da Oferta exclusivamente em razão de (i) alteração do cronograma da Oferta; e (ii) atualização do Estudo de Viabilidade. Em razão da modificação referida, haverá também modificação do cronograma tentativo das etapas da Oferta, para considerar o início e o encerramento do Período de Desistência em razão da divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta.

Diante da Modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do Comunicado de Modificação da Oferta, seu interesse em manter os respectivos Pedidos de Reserva. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a sua aceitação da Oferta. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento de cada aceitação da Oferta posterior, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e tem conhecimento das suas novas condições.

#### Depósito e Custódia das Cotas no Mercado

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta ocorrerá de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador.

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

## Inadequação de Investimento

O investimento nas 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 com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das 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 FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 81 a 106 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **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 FII.**

## **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 Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, inclusive para eventual colocação de Cotas do Lote Adicional.

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 – Informações Relevantes", na página 113 deste Prospecto Preliminar.

## Condições Precedentes

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas nos termos do Contrato de Distribuição e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes Condições Precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo atendimento deverá ser verificado até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a data de liquidação da Oferta, como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder:

- (i) manutenção do registro do Administrador e do Gestor perante a CVM, respectivamente, como administrador fiduciário e como gestor de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável;
- (ii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta;
- (iii) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (iv) obtenção do registro das Cotas, conforme o caso, para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3;

- 
- (v) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, da estrutura e de toda documentação necessária para efetivação da Oferta e a constituição do Fundo, os quais conterão todas as condições da Oferta ("Documentação da Oferta"), sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
  - (vi) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor, pelo Administrador e pelo Fundo, 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, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
  - (vii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor, pelo Administrador e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes da Documentação da Oferta, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
  - (viii) 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;
  - (ix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos, 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;
  - (x) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, do processo de *back-up*;
  - (xi) 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 no Prospecto, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
  - (xii) obtenção pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo, e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto a, quando aplicáveis:
    - (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação;
    - (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador;
  - (xiii) manutenção da política de investimentos do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor de atuação do Fundo por parte das autoridades governamentais, que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
  - (xiv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, ao Administrador, ao Fundo, bem como aos ativos que integram e/ou integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;

- 
- (xv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência do Gestor; (b) pedido de autofalência do Gestor ou de qualquer sociedade; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura pelo Gestor de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Gestor em juízo com requerimento de recuperação judicial independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
  - (xvi) não ocorrência, com relação ao Administrador, 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;
  - (xvii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações 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 do Código ANBIMA;
  - (xviii) cumprimento, pelo Gestor e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
  - (xix) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, conforme aplicável, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
  - (xx) inexistência 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, as Leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013 e posteriores alterações, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
  - (xxi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Cotas aos potenciais investidores;
  - (xxii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Gestor ou do Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
  - (xxiii) confirmação do rigoroso cumprimento pelo Gestor e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, 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 Gestor obriga-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;

- 
- (xxiv) obtenção de autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor 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;
- (xxv) acordo entre o Gestor, o Administrador e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- (xxvi) o Gestor e/ou Fundo tenham arcado com todos os custos e despesas até então devidos no âmbito da Oferta, desde que de suas respectivas responsabilidades, sem prejuízo do disposto na Cláusula 16 do Contrato de Distribuição; e
- (xxvii) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas na data de disponibilização deste Prospecto.

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 do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação do Gestor de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação da Oferta, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM, observado que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400. A rescisão do Contrato de Distribuição não propicia a aplicação automática do §4º do artigo 19 da Instrução CVM 400. Sendo assim, em qualquer hipótese de Rescisão Involuntária e Rescisão Voluntária previstas no Contrato de Distribuição, deverá o pleito justificado ser submetido previamente à CVM, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta. Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da Oferta previsto no artigo 22 da Instrução CVM 400 e que a rescisão, voluntária ou involuntária, do Contrato de Distribuição implica na revogação da Oferta e para a sua efetiva implementação, deverá de forma obrigatória ser previamente submetido à SRE pleito justificado de revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. Nesse sentido, as hipóteses de rescisão contidas no Contrato de Distribuição deverão sempre observar os princípios dispostos no artigo 25 da Instrução CVM 400, que fundamentam a possibilidade de revogação da Oferta, qual seja a ocorrência de alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta.

#### Comissionamento do Coordenador Líder

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações ("Comissionamento"):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Cotas ("Comissão de Coordenação"); e
- (ii) Comissão de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Cotas ("Comissão de Distribuição").

Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

O pagamento do Comissionamento acima descrito para o Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder, ou qualquer outro procedimento acordado com o Coordenador Líder.

Caso, por força de lei ou de norma regulamentar, houver retenção ou dedução dos pagamentos feitos ao Coordenador Líder, quaisquer valores relativos ao (a) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; (b) à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e (c) à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais necessários de modo que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (gross up). A obrigação constante acima não se aplica à retenção do Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza Retido na Fonte - IR e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, ou outros tributos que venham a ser incidentes sobre a renda.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder, por força ou em decorrência dos serviços previstos neste Prospecto Preliminar ou nos demais documentos da Oferta.

### **Cronograma indicativo da Oferta**

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

<b>Evento</b>	<b>Etapa</b>	<b>Data prevista <sup>(1)(2)</sup></b>
<b>1.</b>	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	30/09/2022
<b>2.</b>	Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar	11/11/2022
<b>3.</b>	Início das apresentações para potenciais Investidores (Roadshow)	11/11/2022
<b>4.</b>	Início do Período de Reserva	21/11/2022
<b>5.</b>	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Nova divulgação do Prospecto Preliminar	07/12/2022
<b>6.</b>	Início do Período de Desistência em função da Modificação da Oferta	08/12/2022
<b>7.</b>	Encerramento do Período de Desistência em função da Modificação da Oferta	15/12/2022
<b>8.</b>	Registro da Oferta	22/12/2022
<b>9.</b>	Encerramento do Período de Reserva	28/12/2022
<b>10.</b>	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	29/12/2022
<b>11.</b>	Data de realização do Procedimento de Alocação	29/12/2022
<b>12.</b>	Data da Liquidação das Cotas	04/01/2023
<b>13.</b>	Prazo Máximo para Divulgação do Anúncio de Encerramento	29/06/2023

- (1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.
- (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 70 deste Prospecto Preliminar.



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 Aviso ao Mercado, 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 Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 70 deste Prospecto Preliminar.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder e da CVM, nos endereços indicados abaixo. O Coordenador Líder realizou e realizará, conforme aplicável, apresentações para Potenciais Investidores (Roadshow) no período compreendido entre a data em que o Prospecto Preliminar foi disponibilizado e a data de encerramento do Período de Reserva.

**O Aviso ao Mercado foi divulgado em 11 de novembro de 2022, e o Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento e demais documentos da Oferta serão disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrador pela B3, podendo ser obtidos eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:**

**(i) Administrador:** *website:* <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/> (neste *website*, selecionar "Fundos de Investimento", procurar por "Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou demais documentos da Oferta);

**(ii) Coordenador Líder:** *website:* [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento", ou demais documentos da Oferta);

**(iii) CVM:** *website:* <http://www.gov.br/CVM> (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou demais documentos da Oferta);

**(iv) B3:** *website:* <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou demais documentos da Oferta); e

**(v) Fundos.NET:** *website:* <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou demais documentos da Oferta).

## Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

<b>Custos Indicativos da Oferta</b>	<b>Base R\$</b>	<b>% em relação à Emissão</b>	<b>Valor por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao preço unitário da Cota</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação	7.500.000,00	1,50%	1,50	1,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	801.051,47	0,16%	0,16	0,16%
Comissão de Distribuição	11.250.000,00	2,25%	2,25	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.201.577,20	0,24%	0,24	0,24%
Assessores Legais	254.565,58	0,05%	0,05	0,05%
CVM – Taxa de Registro	187.722,00	0,04%	0,04	0,04%
B3 – Taxa de Análise de Ofertas Públicas	13.386,30	0,00%	0,00	0,00%
B3 – Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	40.158,96	0,01%	0,01	0,01%
B3 – Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	175.000,00	0,04%	0,04	0,04%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	100,00	0,00%	0,00	0,00%
Custos de Marketing e outros custos	20.000,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>21.443.561,50</b>	<b>4,29%</b>	<b>4,29</b>	<b>4,29%</b>

(1) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Adicional.

(2) Para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição – Comissionamentos do Coordenador Líder", na página 76 e 77 deste Prospecto Preliminar.

### 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 (a) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e suas respectivas atualizações, bem como constantes do Estudo de Viabilidade, que este Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declarou, ainda, que (a) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao

investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (b) o Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e V.

### **Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência**

Em razão da constituição do Fundo e da presente Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Após a divulgação, serão disponibilizadas nos seguintes endereços:

- CVM:  
[www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website*, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Mauá Capital Crédito Estruturado 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” e do respectivo “Informe Trimestral”, a opção de download do documento no campo “Ações”).
- Administrador:  
<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário”, e então acessar os documentos da oferta)

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.

### **Regulamento**

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no: Capítulo III “Do Objeto e da Política de Investimentos”, Capítulo IV “Administração, Gestão, e dos Demais Prestadores de Serviços”, Capítulo V “Remuneração do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços”, Capítulo VI “Das Cotas E do Patrimônio do Fundo”, Capítulo VII “Distribuição de Resultados”, Capítulo VIII “Assembleia Geral de Cotistas”, Capítulo IX “Encargos do Fundo”, Capítulo X “Demonstrações Contábeis”, “Capítulo XI “Divulgação de Informações” e Capítulo XIV “Liquidação”.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no Capítulo IV “Administração, Gestão, e dos Demais Prestadores de Serviços” constante no Regulamento.

Para acesso ao 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 “Fundos Registrados”, e preencher o CNPJ/ME do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).



## **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 Preliminar 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 e o Gestor 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 ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

### **Riscos de mercado**

#### **Fatores macroeconômicos**

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos



e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas do Fundo, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador 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.

### **Demais riscos macroeconômicos**

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

### **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 Alvo. 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 Alvo. 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. Surtos, 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 de Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19).

Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil.

Mais de dois anos após a OMS ter declarado o surto da COVID-19, caracterizada como uma pandemia global no dia 11 de março de 2020, ela continua, através de novas variantes, a desafiar as autoridades de saúde e resulta na incerteza econômica global. O surgimento de novas variantes, tais como a variante Gama no início de 2021 e a variante Omicrôn em novembro de 2021, muitos países adotaram medidas de restrição a fim de conter a propagação acelerada do vírus da COVID-19 e evitar que os hospitais ficassem sobrecarregados com casos da doença. Ainda há incertezas, quanto aos possíveis



impactos, fruto das medidas realizadas para conter a propagação de novas variantes, e não é possível prever se as principais economias mundiais serão capazes de se recuperar de forma sustentável em 2022.

Os novos surtos de COVID 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 em 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 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 Alvo podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo.

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

### **Risco de crédito**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Alvo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de



liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo. **O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros para arcar com compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada acarretando o inadimplemento.**

Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e de suas cotas.

### **Riscos relacionados à liquidez**

Os Ativos Alvo componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

### **Risco da marcação a mercado**

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Alvo da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Dessa forma, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas do Fundo pelo Investidor no mercado secundário.

### **Riscos tributários**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas do Fundo. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de cotas do Fundo que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

## **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação**

As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

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

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

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas do Fundo, 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. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário

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

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

### **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 cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo, 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 Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das cotas do Fundo.

### **Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e Coordenador Líder 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 decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste**

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

### **Riscos de prazo**

Considerando que a aquisição de 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 cotas do Fundo no mercado secundário.

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

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

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

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo 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 Alvo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

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

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Capital Autorizado conforme definido no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

### **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 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.

### **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas cotas do Fundo 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 Alvo. 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 Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas do Fundo.

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.

### **Risco operacional**

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

O Gestor e o Administrador podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação do Gestor e do Administrador.

Adicionalmente, a capacidade do Gestor e do Administrador de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro do Gestor e do Administrador, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pelo Gestor e pelo Administrador.

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

Conforme regulamentação vigente, 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 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 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, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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 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 depende de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, 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 Reserva ou do envio de ordem de investimento, conforme o caso, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia de Conflito de Interesses, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados na Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes 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, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.**

**Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procuração de Conflito de Interesses”, na página 57 deste Prospecto Preliminar.**

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

O Fundo, o Administrador e o Gestor 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 relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor 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 Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas cotas do Fundo, 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, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**Risco de governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, 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 à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de cotas do Fundo 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 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

**Risco relativo às novas emissões**

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 cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**Risco de restrição na negociação**

Alguns dos Ativos Alvo 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 onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

**Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante**

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

## **Risco de manutenção do pagamento de remuneração ao Gestor em caso de sua destituição**

Nos termos do Regulamento, na hipótese de destituição do Gestor sem Justa Causa, o Fundo permanecerá com a obrigação de pagar uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente àquele em que ocorreu a destituição ("Remuneração de Descontinuidade"). Tal remuneração será equivalente à parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor e calculada nos termos do item 5.1. do Regulamento, 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.

A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido no item 5.3. do Regulamento. A Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

Caso a destituição do Gestor sem Justa Causa seja aprovada em Assembleia Geral, os Cotistas poderão ser afetados negativamente, tendo em vista que estarão obrigados a arcar com o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, o que poderá afetar a remuneração devida ao novo gestor substituto. O Fundo pode ter dificuldades em encontrar um gestor substituto para assumir as atividades de gestão do Fundo, podendo, o que pode impactar adversamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

## **Riscos relativos aos Ativos Alvo e risco de não realização dos investimentos**

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico", de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos Alvo, 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 cotas do Fundo.

## **Risco relativo à inexistência de Ativos Alvo que se enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, 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 Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas do Fundo.

## **Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento**

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.



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

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, 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 na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade 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.

### **Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

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

A Lei nº 14.430/22 e a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, possibilitam que os direitos creditórios do imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da companhia securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. Apesar de a Lei nº 14.430/22 prever que “a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

### **Risco de crédito dos Ativos Alvo da carteira do Fundo**

Os Ativos Alvo que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por conseqüência, o valor do patrimônio do Fundo e das cotas do Fundo.

## **Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo**

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

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

O valor dos imóveis que eventualmente venham a servir de garantia dos Ativos Alvo, principalmente em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas do Fundo.

### **Riscos relativos ao setor imobiliário**

O Fundo adquirirá valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos Alvo. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas do Fundo.

#### **Risco imobiliário**

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) 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, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

## **Risco de regularidade dos imóveis**

O resultado da exploração de Empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis podem estar diretamente vinculados a ativos investidos pelo Fundo. 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 prejuízos aos títulos ou veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

## **Risco de sinistro**

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

## **Risco de desapropriação**

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira 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.

## **Risco do incorporador/construtor**

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial 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.

## **Risco de vacância**

A prospecção de locatários, arrendatários ou adquirentes do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) atrelados a títulos nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente pode não ser bem sucedida, o que poderá reduzir a rentabilidade ou o valor do respectivo título e, conseqüentemente, 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 respectivo título e, conseqüentemente do Fundo.

### **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 que comporão o lastro ou as garantias dos títulos 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 vinculado ao investimento do Fundo.

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

Os rendimentos de valores mobiliários do Fundo vinculados à 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.

### **Riscos ambientais**

Os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo.

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a



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

### **Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento**

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos valores mobiliários (especialmente CRI) cujo valor e/ou a rentabilidade esteja atrelada à renda gerada por imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, conseqüentemente, o Fundo e seus Cotistas.

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

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

### **Risco relacionado à aquisição de imóveis**

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

### **Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público**

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

## **Risco de desastres naturais e sinistro**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das cotas do Fundo.

## **Riscos relacionados à regularidade de área construída**

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

## **Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)**

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

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

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

## **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários**

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

## **Propriedade das cotas e não dos ativos alvo**

A propriedade das cotas do Fundo não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

## **Riscos de despesas extraordinárias**

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

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

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

## **Cobrança dos ativos alvo, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo 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 Alvo, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser 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 Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos



referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

### **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, 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.

### **Risco de execução das garantias atreladas aos ativos alvo**

O investimento em Ativos Alvo 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 eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos Ativos Alvo. O Fundo poderá não ter sucesso na execução das garantias e, adicionalmente, as garantias constituídas em favor dos Ativos Alvo poderão não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo.

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

### **Risco regulatório**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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 monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

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

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

## **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Alvo**

Os Ativos Alvo 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 ao Limite de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

## **Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária**

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

## **Risco relativo à forma de constituição do fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo ao final do Prazo de Duração, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

## **A importância do Gestor**

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

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

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

## **Risco de uso de derivativos**

O Fundo pode realizar operações de derivativos e existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

## **Riscos associados à liquidação do Fundo**

Por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

## **Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo**

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no *pipeline* indicativo constante neste Prospecto Preliminar, 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. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

## **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 sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das 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 Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

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

### **Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e conseqüente não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor (ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes).

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição Parcial" na página 55 deste Prospecto Preliminar, e as Pessoas Vinculadas.

## **As Cotas objeto dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento podem não ser colocadas ao Investidor, em face do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo**

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Cotas da Oferta, a totalidade das Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente à oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, 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.

### **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 Cotas**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário 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 Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, 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 Cotas.

### **Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta**

As Cotas de titularidade do Investidor e/ou do Cotista, conforme o caso, somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Também não será atribuído aos Investidores e/ou Cotistas recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada ou Cotista em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem qualquer juros ou correção monetária.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas inscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

### **Participação de 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 Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, bem como os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.



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

### **Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da oferta**

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Preliminar. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar.

### **Risco de diluição imediata no valor dos investimentos**

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de 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 Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das 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 Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

### **Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta**

Uma vez não verificadas determinadas Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resiliado, mediante apresentação pelas Partes à CVM de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 22 e 25 da Instrução CVM 400. Neste sentido, existe o risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta com o consequente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do § 4º do art. 19 da Instrução CVM 400.

### **Demais riscos**

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

### **Informações contidas neste Prospecto Preliminar**

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar 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 Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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.**



## **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 Preliminar. Alguns titulares de 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 Preliminar 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 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 confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

*(ii) Cotistas residentes no exterior*

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

Todavia, 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% (dezesete 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% (dezesete 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 destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação dos 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 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 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. INFORMAÇÕES RELEVANTES**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INFORMAÇÕES RELEVANTES

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder e da CVM, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon

CEP 22440-032 – Rio de Janeiro - RJ

At.: Srs. Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle

Telefone: (11) 97220-1906

*E-mail:* adm.fundos.estruturados@xpi.com.br e juridicofundos@xpi.com.br

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/> (neste *website*, selecionar "Fundos de Investimento", procurar por "Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário" e então, clicar em "Prospecto Preliminar").

Coordenador Líder:

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon

CEP 22440-032 – Rio de Janeiro - RJ

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

Telefone: (11) 3526-1300

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

*Website:* [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

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

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

*Website:* [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm)

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website*, abaixo do título "Pesquisa de Dados", acessar "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas", clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

Para acesso a este Prospecto Preliminar pelo Fundos.NET, consulte: [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website*, abaixo do título "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

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

CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: <https://www.b3.com.br>

Para acesso a este Prospecto Preliminar pelo Fundos.NET, consulte: [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website*, abaixo do título "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").



## **8. RELACIONAMENTOS 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 Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, com o Gestor, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.*

### **Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Gestor**

Na data deste Prospecto Preliminar, a XP Investimentos e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe à distribuição realizada pela XP Investimentos de fundos geridos pelo Gestor. A XP Investimentos e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Adicionalmente, pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração (i) mensal da parcela da taxa de gestão devida pelo Fundo ao Gestor; e (ii) anual da Taxa de Performance devida ao Gestor; tais remunerações não acarretarão custos adicionais aos Investidores. 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 geridos pelo Gestor, 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.

### **Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Custodiante e Escriturador**

Na data deste Prospecto Preliminar, a XP Investimentos e o Custodiante/Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e o Custodiante/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 Custodiante e Escriturador**

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

### **Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Nos termos dos Atos do Administrador, foi contratado o Coordenador Líder e outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXOS

---

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA
- ANEXO III** NOVO ATO DO ADMINISTRADOR QUE RERRATIFICOU AS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA, E APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
- ANEXO IV** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO V** DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
- ANEXO VI** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
- 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**

---

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO ROHAN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Por este instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administradora") resolve:

**(i)** constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), que se denominará ROHAN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM;

**(ii)** aceitar desempenhar as funções de instituição Administradora, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento"), neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. Fausto Assis da Silva, como o diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, designado para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, nos termos do Regulamento;

**(iii)** aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado Regulamento do ROHAN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

**(iv)** submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("Cotas"), composta por até 500 (quinhentas) Cotas, com valor nominal unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada, na data de início, qual seja, a data da primeira integralização de Cotas ("Data de Início"), perfazendo o montante total de R\$ 500,00 (quinhentos reais). As Cotas serão objeto de distribuição pública, realizada sob a forma de lote único e indivisível, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03" e "Oferta", respectivamente), sem a realização de qualquer esforço de venda por qualquer entidade integrante do sistema de distribuição; e



(v) deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- (a) Auditor Independente: **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo;
- (b) Escriturador/Custodiante: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001 91, devidamente autorizada à prestação dos serviços de custódia de valores mobiliários e de escrituração de cotas através dos Atos Declaratórios nº 14.484 e 14.485, expedidos em 27 de dezembro de 2010, para prestar os serviços de custódia, controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo;
- (c) Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

O presente Instrumento Particular de Constituição, assim como o Regulamento, está dispensado de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874/2019, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Rio de Janeiro, 02 de agosto de 2021.

<p>DocuSigned by: Marcos Wanderley Pereira</p> <p>Assinado por: MARCOS WANDERLEY PEREIRA-01425563783 CPF: 01425563783 Papel: Procurador Data/Hora da Assinatura: 02/08/2021 19:47:57 BRT</p> <p>ICP Brasil</p>	<p>DocuSigned by: Regiane Gabriela Gonçalves de Sá</p> <p>Assinado por: REGIANE GABRIELA GONCALVES DE SA-22831022860 CPF: 22831022860 Papel: Procuradora Data/Hora da Assinatura: 02/08/2021 18:24:53 BRT</p> <p>ICP Brasil</p>
--	---

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



**ANEXO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO ROHAN FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**REGULAMENTO**

**DO**

**ROHAN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Datado de 02 de agosto de 2021.

**ÍNDICE**

<b>CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO XII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS</b>	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO</b>	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO</b>	<b>35</b>
<b>CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO</b>	<b>37</b>
<b>CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>38</b>
<b>CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS</b>	<b>38</b>
<b>CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS</b>	<b>39</b>
<b>CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>42</b>

**REGULAMENTO DO ROHAN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

**Artigo 1º** O **ROHAN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo 1º:** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

**“Administrador”:** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009;

**“ANBIMA”:** Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;

**“Assembleia Geral de Cotistas”:** a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XII deste Regulamento;

**“Ativos Imobiliários”:** aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

**“Auditor Independente”:** Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

**“BACEN”:** Banco Central do Brasil;

**“Boletim de Subscrição”:** é o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

**“Capital Comprometido”:** Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

**“Capital Comprometido do Cotista”:** Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

**“B3”:** B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.;

**“Código ANBIMA”:** “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor;

**“Código Civil Brasileiro”:** Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

**"Compromisso de Investimentos"**: "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento" assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador;

**"Cotas"**: Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

**"Cotistas"**: Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

**"Custodiante"**: a instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços;

**"CVM"**: Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

**"Data da 1ª Integralização de Cotas"**: Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários;

**"Dia Útil"**: Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nacionalmente ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou do Estado de São Paulo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

**"Distribuição de Rendimentos"**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 67, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

**"Escriturador"**: a instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços;

**"FATCA"**: *Foreign Account Tax Compliance Act*

**"FII"**: Fundo de Investimento Imobiliário;

**"FIP"**: Fundo de Investimento em Participações;

**"Fundo"**: o **ROHAN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

**"IGP-M"**: Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

**"Instrução CVM nº 400/03"**: a Instrução nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

**"Instrução CVM nº 472/08"**: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

**"Instrução CVM nº 476/09"**: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

**"Instrução CVM nº 555/14"**: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

**"Laudo de Avaliação"**: Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08;

**"Lei 6.404/76"**: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

**"Lei nº 8.245/91"**: a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

**"Lei nº 8.668/93"**: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

**"Mercado Secundário"**: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;



**"Módulo CETIP21"**: Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

**"Módulo MDA"**: MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

**"Outros Ativos"**: a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou e) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

**"Patrimônio Líquido"**: Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

**"Período de Distribuição"**: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

**"Política de Investimento"**: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

**"Prazo de Duração"**: Indeterminado, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

**"Regulamento"**: O presente regulamento do Fundo;

**"Proposta de Desinvestimento"**: Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo;

**"Proposta de Investimento"**: Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários;

**"Representante dos Cotistas"**: Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;

**"Público Alvo"**: Exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Resolução nº 30 da CVM, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

**"Taxa de Administração"**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento;

**Parágrafo 2º**: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo, formado exclusivamente por investidores qualificados, nos termos da Resolução nº 30 da CVM, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

**Parágrafo 3º**: Uma vez que é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo:

I - admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, observado o disposto no Capítulo XIV deste Regulamento;

II - dispensa a elaboração de prospecto de oferta pública de distribuição;

III - dispensa a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV – dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

V – pode prever a existência de classes de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo; e

VI – pode prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração e de eventual taxa de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

## CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 2º** As atividades de administração e gestão do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º:** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 2º** Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

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

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;



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

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

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

XIII – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e

XIV – informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

**Artigo 3º** O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**Parágrafo 2º:** O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.



**Artigo 4º** É vedado ao Administrador no exercício de suas 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 os recursos captados no País;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII – realizar operações com derivativos, observado o Artigo 20, Parágrafo 1º, abaixo; e
- XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º:** A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 2º:** 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.

**Parágrafo 3º:** As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 5º** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º:** As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador, nos termos do artigo 7º, abaixo.

**Artigo 6º** O Administrador, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Cabe, ainda, ao Administrador realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**Parágrafo 2º:** Caberá ao Administrador a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

**Artigo 7º** Cabe ao Administrador a realização das seguintes atividades:

- I – Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;
- II - Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo;
- III - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- IV - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- V - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- VI - Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- VII – Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- VIII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- IX - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e emvidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

### **CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 8º** Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas no Artigo 2º acima, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 0,35% (zero vírgula trinta e cinco por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), para os primeiros 10 (dez) meses de atividade do Fundo,



e a partir do 11º (décimo primeiro) mês, inclusive, o valor mínimo mensal será de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) ("Taxa de Administração"). O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º (décimo segundo) mês de atividade, será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

**Artigo 9º** Este Regulamento não prevê o pagamento de taxa de performance.

**Artigo 10** O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

#### **CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 11** O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

**Parágrafo 1º:** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

**Parágrafo 2º:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

**Parágrafo 3º:** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 4º:** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 5º:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.



**Parágrafo 6º:** O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

**Parágrafo 7º:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo 8º:** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 9º:** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 10º:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**Artigo 12** As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Custodiante, sendo admitido que o Administrador contrate, a qualquer momento, outro terceiro devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

**Artigo 13** Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

**Artigo 14** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO**

**Artigo 15** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de



cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

**Parágrafo 1º:** O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 27, abaixo.

## **CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 16** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 52, abaixo.

**Parágrafo 1º:** O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

**Parágrafo 3º:** A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 17** Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador.

**Artigo 18** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador 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 ou pessoas a ele ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários



e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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 (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º:** Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, 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.

**Parágrafo 3º:** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

**Artigo 19** As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 18 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

## **CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 20** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos.

**Parágrafo 1º:** É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.



**Parágrafo 3º:** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 21** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

**Parágrafo 1º:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

**Artigo 22** Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**Artigo 23** A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

## **CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS**

**Artigo 24** O Fundo terá um Comitê de Investimentos, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

I – Discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;

II – deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas propostas; e

III – dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações das Propostas de Investimento e de Desinvestimento, hipóteses em que o(s) membro(s) do Comitê de Investimentos que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar.

**Artigo 25** O Comitê de Investimentos será composto por até 3 (três) membros, cujo mandato será de 02 (dois) anos, admitida a reeleição.

**Parágrafo 1º:** O Administrador convocará, na data de constituição do Fundo, a primeira Assembleia Geral de Cotistas para indicação e respectiva nomeação dos membros do Comitê de Investimentos, a serem indicados nos termos deste Artigo 25, devendo essa Assembleia Geral de Cotistas, inclusive, nomear o presidente do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 2º:** Na ocorrência de empate nas deliberações do Comitê de Investimentos, caberá ao presidente do Comitê de Investimentos o voto de desempate.

**Parágrafo 3º:** Os membros do Comitê de Investimentos serão nomeados em reunião do Comitê de Investimentos a ser especialmente convocada pelo Administrador para esse fim. Após cada nomeação.



O Administrador disponibilizará a respectiva atualização, bem como a nova composição do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 4º:** Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

**Artigo 26** Caberá ao presidente do Comitê de Investimentos (i) conduzir as reuniões do Comitê de Investimentos, e (ii) nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimentos, dentre outras atribuições designadas neste Regulamento.

**Artigo 27** O Comitê de Investimentos se reunirá sempre que assim exigirem os interesses sociais do Fundo, mediante convocação de qualquer membro do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos para a primeira convocação e, de 2 (dois) dias corridos para a segunda convocação.

**Parágrafo 1º:** A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimentos seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

**Parágrafo 2º:** As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com o *quórum* de, no mínimo, maioria simples de seus membros votantes.

**Parágrafo 3º:** Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por maioria simples dos membros integrantes do Comitê de Investimentos com direito a voto.

**Parágrafo 4º:** Todos os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e ao Administrador sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstando-se de participar de quaisquer discussões que envolvam a matéria na qual tenham conflito.

**Parágrafo 5º:** Para o bom desempenho do Comitê de Investimentos, o Administrador enviará aos membros titulares do Comitê de Investimentos, com, no mínimo, 5 (cinco) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimentos, desde que as pessoas que tiverem solicitado a convocação da reunião tenham disponibilizado tal matéria em tempo hábil.

**Parágrafo 6º:** O secretário de cada reunião do Comitê de Investimentos (i) lavrará a ata da respectiva reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; e (ii) disponibilizará cópia da ata ao Administrador em até 3 (três) Dias Úteis da data da realização da

respectiva reunião. O Administrador deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o prazo de vigência do Fundo.

**Artigo 28** Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, ou (ii) se obrigado por ordem expressas do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Esta obrigação vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo Único:** Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do Comitê de Investimentos, devendo ser convocada nova reunião nos termos do parágrafo 3º do artigo 25, acima, para a eleição de membro substituto.

**Artigo 29** O Administrador deverá enviar, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, a cada membro do Comitê de Investimentos, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento e às Propostas de Desinvestimento, os quais deverá conter, sempre que possível, além dos comentários do Administrador acerca de cada proposta, os seguintes aspectos:

I – sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento, conforme o caso, e seu detalhamento;

II – principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes ao Ativo Imobiliário;

III – principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitiga-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;

IV – cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e

V – relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os critérios previstos na Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Uma vez aprovada a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento pelo Comitê de Investimento, o Administrador deverá atuar, com a maior brevidade possível, o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida proposta.



**Parágrafo 2º:** Os membros do Comitê de Investimentos poderão solicitar informações adicionais ao Administrador sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento e/ou de Desinvestimento, hipótese em que o Administrador estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: (i) tal membro do Comitê de Investimentos demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o Administrador, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Administrador, em até 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.

**Parágrafo 3º:** Alternativamente à realização da reunião com a presença física dos membros do Comitê de Investimentos, as decisões do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Comitê de Investimentos e para o Administrador, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Comitê de Investimentos a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Comitê de Investimentos deverá ser arquivada pelo Administrador juntamente com todas as atas das reuniões do Comitê de Investimentos.

**Artigo 30:** Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos, conforme aplicável, pelo Fundo, observada a manifestação do Comitê de Investimentos, mediante análise das Propostas de Investimento e/ou Desinvestimento. Desta forma, os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizados, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos-Imobiliários.

**Parágrafo 1º:** O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos.

## **CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO**

**Artigo 31** Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

**Parágrafo Único:** 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 ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

### **- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:**

**(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da



política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

**(ii) Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágio, deságio e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

#### **- Riscos do Fundo:**

**(iii) Riscos de não realização do investimento:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes 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 em ativos imobiliários 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 os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

**(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador



poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

**(v) Riscos atrelados aos Ativos investidos:** O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

**(vi) Riscos de crédito:** Os Outros 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 Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros 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 de liquidez. 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.

**(vii) Risco de Liquidez:** 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 Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, caso as Cotas do Fundo sejam distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos Resolução nº 30 da CVM, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

**(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários:** Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja,



nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

**(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

**(x) Risco relativo à concentração e pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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.

**(xi) Risco de diluição da participação do Cotista:** O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

**(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

**(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**(xv) Risco regulatório.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**(xvi) Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

**- Risco dos Ativos Imobiliários:**

**(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários:** Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

**(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:** Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

**(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo:** A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

**(xx) Risco de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

**(xxi) Risco de despesas extraordinárias:** O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

**(xxii) Riscos ambientais:** Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de



esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**(xxiii) Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

**(xxiv) Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

**(xxv) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas:** O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

**(xxvi) Risco de Derivativos:** Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

**(xxvii) Risco de Descontinuidade:** A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

**(xxviii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários:** Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade



esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

**- Riscos Referentes à Primeira Emissão:**

**(xxix) Risco de Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

**- Outros Riscos:**

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

**Artigo 32** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

## **CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 33** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “i” do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador;
- III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 27, Parágrafo 2º deste Regulamento;
- IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- IX – deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e



aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;  
XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;  
XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;  
XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e  
XIV – alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º:** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

**Artigo 34** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

**Parágrafo Único:** O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Artigo 35** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

**Parágrafo 1º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

**Parágrafo 2º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 29 acima.

**Parágrafo 3º:** 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, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**Parágrafo 4º:** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.



**Parágrafo 5º:** O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (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 do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 6º:** Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 63, inciso V, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 63, V, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 36** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 29 acima.

**Parágrafo 1º:** A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo 2º:** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 3º:** O pedido de que trata o Parágrafo 2º 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 de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 4º:** O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 5º:** Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 29 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 37** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

**Parágrafo 2º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Parágrafo 1º do Artigo 27, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 3º:** Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5º:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo 6º:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I – o Administrador;

II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador;

III – empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e

V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 7º:** Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;

II – no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou

III - 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.



**Artigo 38** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

**Parágrafo Único:** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Artigo 39** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

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

**Artigo 40** A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º:** A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 27, acima.

**Parágrafo 3º:** A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

**Artigo 41** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I - ser Cotista;
- II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, 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 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.

**Artigo 42** Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- I – fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III – denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VII – exercer as atribuições descritas neste artigo 36 durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 1º:** Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

**Parágrafo 2º:** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 36, acima.

**Parágrafo 3º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo 4º:** Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.



**Parágrafo 5º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**Parágrafo 6º:** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Parágrafo 7º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 8º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**Artigo 43** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 29 deverão incluir:  
I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 37 acima; e  
II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

### **CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 44** O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

**Parágrafo Único:** Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item “ii”, parágrafo 1º, artigo 27, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

**Artigo 45:** As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

**Parágrafo 1º:** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

**Parágrafo 2º:** No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 500 (quinhentas cotas) Cotas de série única, totalizando até R\$ 500,00 (quinhentos reais).

**Parágrafo 4º:** As Cotas serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução nº 476/09 (“Oferta”), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª emissão de Cotas ou nas emissões subsequentes, mediante prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.



**Parágrafo 5º:** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

**Parágrafo 6º:** A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento:

**Parágrafo 7º:** No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 1,00(um real) por Cota.

**Parágrafo 8º:** Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

**Parágrafo 9º:** Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo 10º:** O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

**Parágrafo 11º:** As Cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no Módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3.

**Artigo 46** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 47** O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 48** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Artigo 27, Parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais



contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

**Parágrafo 1º:** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

**Parágrafo 2º:** Os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

**Parágrafo 3º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 4º:** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no Artigo 38 e respectivos parágrafos, acima, deste Regulamento.

**Parágrafo 5º:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, nos termos do Artigo 38 acima, e seus respectivos parágrafos, deste Regulamento.

**Parágrafo 6º:** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

**Artigo 49** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV - condições para integralização de Cotas; e
- V – forma para realização das chamadas de capital.

**Artigo 50** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.



**Artigo 51** A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

**Parágrafo 1º:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 2º:** A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Artigo 52** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

#### **CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 53** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Artigo 54** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 55** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vi” do Parágrafo 1º do Artigo 27 deste Regulamento;
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

**Parágrafo 1º:** Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

**Parágrafo 2º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

**Artigo 56** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 49 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 57** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 2º:** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 3º:** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 4º:** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**Parágrafo 5º:** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

**Parágrafo 6º:** O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas.



Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 7º:** Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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.

**Parágrafo 8º:** 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.

## **CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 58** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - a Taxa de Administração;
- II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- 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 seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;



XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XV – honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

**Artigo 59** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo Único:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

## **CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 60** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 61** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

**Artigo 62** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

**Parágrafo 1º:** Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

## **CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

**Artigo 63** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.



**Parágrafo 1º:** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

**Parágrafo 3º:** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

**Parágrafo 4º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

**Parágrafo 5º:** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

## **CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS**

**Artigo 64** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 1º:** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**Parágrafo 2º:** O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

**Artigo 65** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV - até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
- a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
  - b) o relatório do Administrador, nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;
- V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- a) as demonstrações financeiras;
  - b) o parecer do Auditor Independente; e
  - c) relatório do Administrador, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- IV - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 1º:** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2º:** O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

**Artigo 66** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas 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 da legislação vigente;
- V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.

**Parágrafo 1º** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as



Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 2º** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às 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.

**Parágrafo 3º** Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 4º** 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 desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV – o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários 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 Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do 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 de Cotas do Fundo;
- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 67** A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.



**Parágrafo Único:** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## **CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 68** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 69** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

**Parágrafo único:** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**Artigo 70** Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 02 de agosto de 2021



**ANEXO II**

---

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR DO ROHAN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 43.741.195/0001-33

Por este instrumento particular, **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **ROHAN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.195/0001-33 (“Fundo”), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**

(a) aprovar a alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como “**MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**”;

(b) aprovar a alteração do atual gestor do Fundo para a **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.608.171/0001-59, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, habilitada para o exercício da atividade de gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 9.061, de 28 de novembro de 2006;

(c) aprovar a reforma integral do regulamento do Fundo, passando o regulamento a vigorar em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo A ao presente instrumento (“Regulamento”);

(d) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, em série e classe únicas (“Primeira Emissão”), bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da Primeira Emissão, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços de distribuição e colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), das disposições do Regulamento e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), conforme termos e condições descritos no Suplemento da Primeira Emissão constante do Anexo I ao Regulamento; e

(e) praticar todo e qualquer ato necessário à efetivação das matérias descritas acima, em especial à realização da Oferta, incluindo a contratação da instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e demais prestadores de serviço necessários para a realização da Oferta e da Primeira Emissão

*[página de assinaturas a seguir]*



Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2022.

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

DocuSigned by:  
Renata Rugna Vaqueiro  
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO:40593610890  
CPF: 40593610890  
Papel: Advogada  
Data/Hora da Assinatura: 29/09/2022 16:15:39 BRT  
ICP  
Brasil  
FDF7ECA4205A4D2B8440BCFC8C8E86EB

Nome: Renata Rugna Vaqueiro  
Cargo:

DocuSigned by:  
Fabrício Cunha de Almeida  
Assinado por: FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717  
CPF: 05638864717  
Papel: Advogado  
Data/Hora da Assinatura: 29/09/2022 14:28:37 BRT  
ICP  
Brasil  
F7C2201132AF342688E1FFA00CB97328D

Nome: Fabrício Cunha de Almeida  
Cargo:



**ANEXO A**

**REGULAMENTO DO MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2022**



## REGULAMENTO DO MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. Constituição. **MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 43.741.195/0001-33, é regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668/93, pelo Código ANBIMA e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. Público-Alvo. O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.3. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de deliberação da maioria absoluta dos titulares das Cotas emitidas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, salvo disposição expressa neste Regulamento, notadamente na hipótese do item 6.5.1., abaixo.

### CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

2.1. Definições. Para fins do presente Regulamento, as expressões abaixo listadas, no singular ou no plural, quando iniciadas com letra maiúscula, terão os seguintes significados:

“Administrador”:

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460 de 26 de junho de 2009, e contará com a representação, perante a CVM, de um diretor, responsável pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento;

“ANBIMA”:

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de



	Capitais.
<u>"Assembleia Geral de Cotistas"</u> ou <u>"Assembleia Geral"</u> :	A assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII deste Regulamento;
<u>"Ativos-Alvo"</u> :	Em conjunto, os seguintes ativos: (i) CRI; (ii) cotas de outros FII; (iii) LH; (iv); LCI; (v) LIG; (vi) cotas de FIP; (vii) cotas de FIDC; (viii) Participações Societárias; (ix) Ações e Outros Títulos Imobiliários; e (x) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável;
<u>"B3"</u> :	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;
<u>"BACEN"</u> :	Banco Central do Brasil;
<u>"Capital Autorizado"</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.3., abaixo;
<u>"Código ANBIMA"</u>	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente;
<u>"Contrato de Gestão"</u> :	O contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre o Fundo e o Gestor;
<u>"Cotas"</u> :	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento;
<u>"Cotistas"</u> :	Os titulares das Cotas do Fundo;
<u>"Custodiante"</u> :	Instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto, contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços;
<u>"CVM"</u> :	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Dias Úteis"</u> :	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
<u>"Encargos do Fundo"</u> :	Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu



	funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo IX deste Regulamento;
<u>"Escriturador"</u> :	Instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços;
<u>"Exigibilidades"</u> :	As obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes;
<u>"FII"</u> :	Os fundos de investimento imobiliário;
<u>"Fundo"</u> :	<b>MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
<u>"Fundos 21"</u> :	FUNDOS21 – Modulo de Fundos.
<u>"Gestor"</u> :	<b>MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.608.171/0001-59, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001;
<u>"Instrução CVM nº 555"</u> :	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento;
<u>"Instrução CVM nº 400"</u> :	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários;
<u>"Instrução CVM nº 472"</u> :	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário;



<p><u>"Instrução CVM nº 476"</u>:</p>	<p>Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;</p>
<p><u>"Instrução CVM nº 516"</u>:</p>	<p>Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário;</p>
<p><u>"Lei nº 8.668/93"</u>:</p>	<p>Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;</p>
<p><u>"Lei nº 9.779/99"</u>:</p>	<p>Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/93;</p>
<p><u>"Liquidação"</u>:</p>	<p>O encerramento do Fundo, conforme definido no Capítulo XIV deste Regulamento;</p>
<p><u>"MDA"</u>:</p>	<p>MDA - Módulo de Distribuição de Ativos.</p>
<p><u>"Oferta"</u>:</p>	<p>Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo;</p>
<p><u>"Patrimônio Líquido"</u>:</p>	<p>O valor resultante da soma das disponibilidades do Fundo, acrescido do valor da carteira precificado na forma prevista neste Regulamento, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as Exigibilidades, bem como outros passivos;</p>
<p><u>"Política de Investimento"</u>:</p>	<p>A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo III deste Regulamento;</p>
<p><u>"Prazo para Migração"</u>:</p>	<p>Tem seu significado definido no item 6.5.1. deste Regulamento;</p>
<p><u>"Prospecto"</u>:</p>	<p>O Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;</p>



<u>"Regulamento"</u> :	O presente instrumento, que rege e disciplina o funcionamento do Fundo;
<u>"Remuneração do Escriturador"</u>	A remuneração a que fará jus o Escriturador, calculada nos termos do item 5.1.3. deste Regulamento;
<u>"Reserva de Contingência"</u> :	O significado que lhe é atribuído no Item 7.2., abaixo;
<u>"Resolução CVM nº 30"</u> :	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
<u>"Taxa de Administração"</u> :	A taxa de administração devida pelo Fundo, calculada nos termos do item 5.1. deste Regulamento;
<u>"Taxa de Performance"</u> :	A remuneração a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 5.2. deste Regulamento;
<u>"Termo de Adesão"</u> :	O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas;
<u>"Valor de Mercado"</u> :	O valor resultante da 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 III – DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

3.1. Política de Investimentos. O objeto do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio (a) da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"); (ii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (v) Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo Fundo; (vi) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("Participações Societárias"); (viii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores



registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Ações e Outros Títulos Imobiliários"); (ix) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo").

3.2. Localização. O Fundo poderá adquirir os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

3.3. Objetivo. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; não cabendo à Assembleia Geral deliberar sobre a alienação ou a aquisição de quaisquer ativos pelo Fundo, sem prejuízo da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses.

3.3.1. Adicionalmente, caberá ao Administrador a realização da gestão dos ativos imobiliários eventualmente integrantes da carteira do Fundo.

3.4. Excussão de Garantias. Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, bens e outros ativos (inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC), exclusivamente em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

3.5. Disponibilidades. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

- (i) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM nº 472; e
- (ii) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.6. Limites de Concentração. No caso de investimentos preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Além disso, 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 §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

3.6.1. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

3.6.2. Caso o Fundo invista 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 ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica na forma permitida na regulamentação específica.

#### **CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

4.1. Administração e Prestação de Serviços. O Fundo será administrado pelo Administrador, e a carteira do Fundo será gerida pelo Gestor.

4.1.1. O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

4.1.2. O Administrador e o Gestor do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral, conforme aplicáveis; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.



4.1.3. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

4.1.4. Os serviços de controladoria, custódia serão prestados pelo Custodiante, e as atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, conforme acima definidos.

4.2. Auditoria Independente. O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo auditor independente ("Auditor Independente") abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

4.3. Avaliador. O Administrador poderá contratar empresa de avaliação, a quem incumbirá realizar as avaliações dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo ("Avaliador"), a ser indicado pelo Gestor, sendo certo que o Avaliador deverá apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

4.4. Obrigações do Administrador. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável, especialmente as constantes no artigo 32 da Instrução CVM nº 472:

- (a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos imóveis pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
- (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 sejam; e,
  - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (b) 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, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo;

- (c) 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;
- (d) conforme orientação do Gestor, 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 inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (e) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (f) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (g) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- (h) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;
- (i) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;
- (j) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;
- (k) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento, no Prospecto, quando aplicável, e da Instrução CVM nº 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (l) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (m) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (i) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - (iii) a documentação relativa aos Ativos-Alvo 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 de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472;
- (n) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
  - (i) distribuição de Cotas do Fundo;
  - (ii) 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;



- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários, 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,
  - (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.
- (o) deliberar sobre novas emissões de Cotas, conforme determinação do Gestor, nos termos do artigo 7.15 deste Regulamento; e
- (p) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

4.4.1. O Custodiante, eventualmente contratado pelo Fundo, só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

4.4.2. Os serviços a que se referem os itens "i", "ii" e "iii" da alínea "o" deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados e contratados pelo Fundo, sendo certo que, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos na alínea "o" do artigo 4.4. dependem de prévia aprovação em Assembleia Geral, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo.

4.4.3. É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, para o exercício da função de formador de mercado.

4.5. Obrigações do Gestor. São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação aplicável:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, os Ativos-Alvo 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) 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, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- (iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo, fiscalizando os serviços



prestados por terceiros e mantendo procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelo Gestor, ou indicados pelo Gestor para contratação pela Fundo, com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do Fundo;

- (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 no Regulamento;
- (vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela 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-Alvo, conforme e caso previstos neste Contrato;
- (ix) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes ao interesse dos cotistas e do Fundo; e
- (x) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e/ou de outros ativos detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível em seu *website*;

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

- (xi) empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;
- (xii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (xiii) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (xiv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral, desde que em consonância com a legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xv) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas ou para aprovações via ato do Administrador, dentro do Capital Autorizado, nos termos deste Regulamento;
- (xvi) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;
- (xvii) assumir a defesa ou, quando não for possível, fornecer tempestivamente, no menor prazo possível,



subsídios para que o Administrador defenda os interesses do Fundo diante de eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou quaisquer outras penalidades aplicadas pelas autoridades fiscalizadoras em decorrência das atividades desenvolvidas pelo Gestor;

- (xviii) manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, bem como fornecê-los ao Administrador sempre que por este solicitado;
- (xix) informar imediatamente ao Administrador, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo e/ou os Ativos-Alvo, bem como comunicar imediatamente ao Administrador sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que ocasionem provisões ou prejuízos ou que impactem o apreçamento de ativos da carteira do Fundo;
- (xx) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos limites indicados na legislação aplicável ao Gestor e nas normas da ANBIMA; e
- (xxi) adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes à carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Regulamento.

4.5.1. O Gestor deverá auxiliar o Administrador na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

4.6. Contratação de Terceiros. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão individualmente, sem solidariedade entre si, pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

4.7. Vedações ao Administrador e ao Gestor. É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;



- (i) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o Representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e a hipótese de aprovação em assembleia geral;
- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- (l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (m) 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;
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

4.7.1. A vedação prevista na alínea "j" do item 4.7 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.

4.7.2. O Fundo poderá emprestar, ou tomar em empréstimo, títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

4.8. Renúncia e/ou Destituição do Administrador e do Gestor. A perda da condição de Administrador e/ou de Gestor se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, bem como na hipótese de descredenciamento pela CVM, dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência do Administrador e/ou do Gestor.

4.8.1. Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, o Administrador fica obrigado a:



(a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo; e

(b) sem prejuízo do disposto no item 4.8.5 abaixo, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente.

4.8.2. A convocação da Assembleia Geral prevista na alínea "a" do item 4.8.1 acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

4.8.3. Após a averbação referida na alínea "b" do item 4.8.1 acima, os Cotistas eximirão o Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

4.8.4. Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto do Gestor, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou até a liquidação do Fundo nos termos do item 4.8.5 abaixo.

4.8.5. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou do novo gestor, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou novo gestor eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 30 (trinta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

4.8.6. O Administrador e/ou o Gestor poderão ser destituídos, com ou sem justa causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleito aos seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem justa causa, o recebimento prévio pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da eventual destituição.

4.8.7. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do



Fundo.

4.9. Liquidação Extrajudicial. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

4.9.1. Caberá ao liquidante indicado nos termos do item 4.9 acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea "b" do item 4.8.1 deste Regulamento.

4.9.2. O disposto na alínea "b" do item 4.8.1 deste Regulamento será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à própria Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

4.9.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

4.10. Sucessão da Propriedade Fiduciária. Nas hipóteses referidas nos itens 4.8 e 4.9 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

4.10.1. A substituição do Administrador e a consequente sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

## **CAPÍTULO V – REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

5.1. Taxa de Administração. O Fundo pagará uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente a: 1,00% (um cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por



exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"). A Taxa de Administração engloba os serviços de gestão, administração e custódia de Cotas.

5.1.1. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

5.1.2. O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

5.1.3. Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a remuneração mínima mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), apurada conforme abaixo, a ser acrescida à Taxa de Administração ("Remuneração do Escriturador"):

<b>Nº de Cotista</b>	<b>Valor por Cotista (R\$)</b>
até 2.000	1,15
entre 2.001 e 10.000	0,85
acima 10.001	0,30

5.1.4. A Remuneração do Escriturador será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens). Adicionalmente, será devido ao Escriturador, a título de implantação do Fundo no sistema de passivo, o valor correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a serem pagos, em parcela única, na data de pagamento da primeira Remuneração do Escriturador.

5.1.5. Serão acrescidos à remuneração devida ao Administrador, Gestor, Custodiante e Escriturador os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir), a serem incorporado à Taxa de Administração.



5.2. Taxa de Performance. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 (quinze), diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\mathbf{VT\ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Benchmark}_x^{m-1})]\}$$

Onde:

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

**Benchmark<sub>x</sub><sup>m-1</sup>** = Variação entre mês de integralização de Cotas de uma emissão do Fundo, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada, e mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance do equivalente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível na página na Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) ("Taxa DI"). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

**PL Base** = Valor da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de Cotas, ou patrimônio líquido contábil da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, considerando como provisão da Taxa de Performance o efetivo valor cobrado, para os períodos de apuração subsequentes

**Resultado** = Conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

$$\mathbf{Distribuições\ Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Benchmark}_i^{m-1})$$

Onde:

**PL Contábil<sub>m-1</sub>** = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) excluindo a provisão da Taxa de Performance do período atual, mas sem excluir a provisão da Taxa de Performance parcelada do período anterior, caso tenha sido parcelado o seu pagamento;

**Rendimento<sub>i</sub>** = rendimentos a distribuir do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

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



**m-1** = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

**x** = mês de integralização de Cotas de uma emissão do Fundo, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

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

5.2.2. Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

5.2.3. Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de Cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

5.2.4. Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à primeira emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas, respeitando o subitem 5.2.3. acima; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

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

5.2.6. O Gestor poderá determinar que o efetivo recebimento da Taxa de Performance seja realizado de forma parcelada e/ou diferida, ao longo de determinado período a ser devidamente informado ao Administrador.

5.3. Remuneração de Descontinuidade. Na hipótese de destituição do Gestor sem justa causa, o Fundo permanecerá com a obrigação de pagar uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar do mês subsequente àquele em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será equivalente à parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor e calculada nos termos do item 5.1. acima, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao



mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Remuneração de Descontinuidade").

5.3.1. Para fins do disposto no item 5.3. acima, terá ocorrido justa causa (i) nas hipóteses de atuação pelo Gestor, conforme o caso, com fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Regulamento, devidamente comprovada por decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (ii) na hipótese de prática, pelo Gestor, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iii) se o Gestor, conforme o caso, for impedido de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou ainda (v) decretação de falência, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pelo Gestor.

5.3.2. A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido no item 5.3. acima, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

5.4. Demais Prestadores de Serviços. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador e ao Auditor Independente, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

5.5. Taxa de Distribuição Primária. A cada emissão de novas Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, ou conforme definição na assembleia geral que deliberar sobre a nova emissão, conforme o caso, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

## **CAPÍTULO VI - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**



6.1. Cotas. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e escritural e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

6.1.1. As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

6.1.2. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo em que as Cotas não forem objeto de depósito centralizado conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021. Adicionalmente, com relação às Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, será expedido extrato em nome do Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

6.1.3. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

6.1.4. Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo, podendo haver cobrança de Taxa de Distribuição Primária no âmbito das Ofertas.

6.1.5. A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no item 6.1.6.

6.1.6. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e, (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos bens imóveis e demais ativos integrantes do Patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

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

6.1.8. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas do Fundo devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.



6.2. Primeira Emissão de Cotas. Os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo encontram-se descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

6.3. Novas Emissões. Por proposta do Administrador, conforme determinação do Gestor, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, encerrado o processo de distribuição da 1ª (primeira) emissão realizada nos termos do item 6.2., acima, no montante de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), sem a necessidade de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nem de alteração do presente Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações na data de corte estabelecida quando da aprovação da emissão, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. No caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, nos termos do item 6.3., acima, caberá ao Administrador fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais necessários ao exercício ou cessão de tal direito. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.
- (ii) 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 e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.
- (iii) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (iv) A critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato que aprovar a emissão de novas Cotas
- (v) As Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens ou direitos, observado o previsto na Instrução CVM nº 472, o objeto e a política de investimentos do Fundo;
- (vi) É admitido que, nas novas emissões, uma parcela da nova emissão venha a ser cancelada caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

6.3.1. A integralização em bens e direitos reais sobre imóveis deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, e



aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

6.3.2. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso "i" do item 6.3., acima.

6.3.3. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão (Valor Unitário de Emissão) das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, incluindo a Taxa de Distribuição Primária, se houver, tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo) (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima.

6.3.4. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

6.3.5. O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II do item 6.3.4., acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.



6.4. Direitos. 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 do Gestor, 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 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.

6.5. Negociação. As Cotas poderão ser admitidas à negociação em mercado de balcão administrado pela B3, podendo, a qualquer momento, a critério do Administrador e do Gestor, na forma do item 6.5.1., abaixo, serem migradas para negociação em mercado de bolsa administrado pela B3, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas. Caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos deste Regulamento atinentes à admissão e negociação das Cotas do Fundo na B3.

6.5.1. Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo ("Prazo para Migração"), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no item 6.6. abaixo e no Capítulo XIV deste Regulamento.

6.5.2. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; (ii) para negociação no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

6.6. Amortização. Em caso de amortização de Cotas serão obedecidas as seguintes regras:

- (i) Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado em data anterior ao do pagamento da amortização; e,



(ii) Data de Pagamento da Amortização: na mesma data acima.

## **CAPÍTULO VII - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

7.1. Rendimentos. Semestralmente, o Fundo distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

7.1.1. Os rendimentos do Fundo poderão ser distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês.

7.1.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.1., acima, (i) caso as Cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) caso as Cotas de emissão Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

7.1.3. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

7.2. Reserva de Contingência. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, o Gestor poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação do Gestor, destes recursos, a título de rendimentos.

7.3. Registro Contábil. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

## **CAPÍTULO VIII - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

8.1. Assembleia Geral de Cotistas. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:



- (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, exceto conforme previsto no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472 e na forma do item 8.1.1., abaixo;
- (b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (d) salvo disposição expressa neste Regulamento, notadamente na hipótese do item 6.5.1., acima, deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (e) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (f) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e a escolha de seu respectivo substituto;
- (g) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, caso existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (h) aprovar o laudo de avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo;
- (i) deliberar sobre alterações na Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472;
- (j) deliberar sobre alteração no prazo de duração do Fundo; e
- (k) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472 e deste Regulamento.

8.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance..

8.1.2. Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.



8.1.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

8.1.4. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista na alínea "c" acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

8.1.5. A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 472.

8.2. Convocação. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

8.2.1. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica (*e-mail*) encaminhada a cada Cotista ou publicação em jornal de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas; (ii) a ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica "assuntos gerais" haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia; e (iii) o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.2. Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

8.2.3. 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.

8.2.4. A convocação e instalação da assembleia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472.

8.2.5. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:



- I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

8.3. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

8.3.1. Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no item 8.4.2 deste Regulamento.

8.4. Voto. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

8.4.1. Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação delas.

8.4.2. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens "a", "b", "d", "g", "i", "h" do item 8.1 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,
- (b) metade, no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

8.4.2.1. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas da matéria indicada no subitem "h" do item 8.1, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,
- (b) 5% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

8.4.3. Não obstante o previsto no item 8.4.2 acima, a alteração do Regulamento, conforme o



estabelecido no item "a" do item 8.1 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do item 8.1 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

8.4.4. Nos termos do Parágrafo 2º, inciso I, do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a eles ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações acerca das seguintes matérias:

- (a) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (b) destituição ou substituição do Administrador ou dos demais prestadores de serviço do Fundo;  
ou
- (c) alteração da Taxa de Administração.

8.4.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (a) o Administrador e o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
- (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e
- (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

8.4.6. A vedação prevista no item 8.4.5 acima não se aplica quando:

- (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 8.4.5 acima;
- (b) 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,
- (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, se houver, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei da nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

8.4.7. Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los até a data de sua



realização, bem como no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas.

8.4.8. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

8.4.9. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

8.5. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do fundo, o que ocorrer primeiro, sendo permitida a reeleição; bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do artigo 26-A da Instrução CVM nº 472.

8.5.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e,
- (f) 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.



8.5.2. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

8.6. Relação de Cotistas. Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM nº 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 8.4.9, acima.

8.6.1. O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o item 8.6 acima, 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, sendo certo que o Administrador poderá 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.

8.6.2. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do item 8.6.1 acima, serão arcados pelo Fundo.

8.7. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser formalizada pelo Administrador na forma do item 8.2.1., acima, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

8.7.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

8.7.2. A resposta à consulta poderá ser realizada por meio de correspondência escrita, eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", e deverá se dar dentro de: **(I)** no mínimo, 30 (trinta) dias corridos contados do envio da consulta, no caso das assembleias gerais ordinárias; e **(II)** com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias, sendo certo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como abstenção por parte do Cotista.

8.7.3. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas que tenham respondido a consulta, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação



previstos neste Regulamento.

8.7.4. Os prazos para resposta e a data de apuração dos votos no âmbito da consulta formal poderão ser prorrogados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, mediante envio de comunicação a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada.

## **CAPÍTULO IX - ENCARGOS DO FUNDO**

9.1. Encargos do Fundo. As seguintes despesas constituem Encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (a) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- (d) gastos com as distribuições primárias de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que componham seu Patrimônio Líquido;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;
- (i) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472;
- (j) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;
- (m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias;
- (n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;
- (p) despesas com o registro de documentos em cartório; e



(q) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472.

9.1.1. Quaisquer despesas não previstas na Instrução CVM nº 472 como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, exceto caso passem a ser admissíveis de serem arcadas pelo Fundo, na forma da regulamentação aplicável.

9.1.2. Caso o saldo dos recursos disponíveis do Fundo seja inferior ao valor estimado pela Administrador para o pagamento das despesas mensais de manutenção ordinárias do Fundo nos 6 (seis) meses subsequente, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará acerca do aporte de recursos adicionais no Fundo, mediante nova emissão de Cotas, a fim de garantir o pagamento das referidas despesas mensais de manutenção ordinárias.

## **CAPÍTULO X - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

10.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

10.1.1. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

10.1.2. As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

10.1.3. Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM nº 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

10.1.4. Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

10.1.5. O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

10.2. Exercício Social. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano com encerramento em 30 de junho de cada ano.



## CAPÍTULO XI - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

11.1. Divulgação de Informações. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (i) as demonstrações financeiras;
  - (ii) relatório do Auditor Independente; e
  - (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V, da Instrução CVM nº 472;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante de Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

11.1.1. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

11.1.2. O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

11.2. Disponibilização de Documentos. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (c) fatos relevantes considerando-se para tanto qualquer deliberação da Assembleia Geral 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 de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.
- (d) ato ou fato relevantes, conforme seguintes exemplos, além daqueles previstos no §2º do artigo 41 da Instrução CVM nº 472:



- (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 desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
  - (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 de Cotas do Fundo;
  - (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; e
  - (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
  - (xiii) emissão de Cotas no limite do Capital Autorizado.
- (e) 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 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- (f) 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; e
- (g) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária.

11.3. Publicação. A publicação das informações referidas nos itens 11.1 e 11.2 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

11.3.1. A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação.

11.3.2. As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em



desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

11.3.3. Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expreso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

11.3.4. Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores ([www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria)); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

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

11.4.1. O envio de informações por meio eletrônico prevista acima dependerá de autorização do cotista do Fundo

11.4.2. O correio eletrônico, ou qualquer outra forma de comunicação admitida nos termos da regulamentação aplicável, igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

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

## **CAPÍTULO XII - CONFLITO DE INTERESSES**

12.1. Conflito de Interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. São exemplos de situação de conflito de interesses:



- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador e/ou Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, ou pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou Gestor uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- (d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e,
- (e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor ou pessoas a eles ligadas; e
- (f) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472.

12.1.2. Para fins do disposto neste item 12.1, consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus respectivos administradores e acionistas;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas "a" e "b" acima.

12.1.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou ao Gestor.

## **CAPÍTULO XIII – FATORES DE RISCO**

13.1. Fatores de Risco. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos no Informe Anual 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 seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento.



Mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

13.1.1. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

13.1.2. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos no Informe Anual, não havendo, portanto, garantias, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, bem como devem estar cientes da eventual necessidade de aportes adicionais no Fundo.

13.1.3. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do distribuidor das Cotas do Fundo, do Custodiante e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## **CAPÍTULO XIV – LIQUIDAÇÃO**

14.1. Liquidação do Fundo. O Fundo entrará em liquidação (i) por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo VIII deste Regulamento; ou (ii) na hipótese prevista no item 6.5.1. deste Regulamento.

14.1.1. Mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do item 14.1.3 abaixo.

14.1.2. Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.

14.1.3. Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no item 10.1.3 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral. A entrega dos ativos do Fundo para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.



14.1.4. Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso "i" acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

14.2. Parecer do Auditor Independente. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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.

14.3. Cancelamento do Registro do Fundo. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

- (a) no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:
- (i) 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; e
  - (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

14.3.1. Após a divisão do patrimônio de que trata o item 14.3 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos



responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

14.3.2. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

## **CAPÍTULO XV - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

15.1. Tributação Aplicável. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

15.1.1. Não obstante o disposto no item 15.1 acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- (b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

15.1.2. O benefício previsto no item 15.1.1 acima não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

15.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas "a" do item 15.1.1 acima; já quanto à alínea "b" do item 15.1.1, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 6.1.8 acima. Adicionalmente, nos termos do item 7.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item 15.1.3, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo



ou aos seus Cotistas.

## **CAPÍTULO XVI - DISPOSIÇÕES GERAIS**

16.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM nº 472, pela Instrução CVM nº 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de investimentos.

16.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2022.

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

Administrador



## ANEXO I

### CONDIÇÕES DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Suplemento se refere à 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento ("Regulamento"), do qual este Suplemento é parte integrante.

**Regime de Distribuição das Cotas:** Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400.

**Montante Inicial da Oferta:** O valor total estimado da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

**Quantidade de Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 4.000.000 (quatro milhões de reais) de cotas ("Cotas"), podendo a quantidade de Cotas ser (i) aumentada em virtude das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

**Valor Unitário:** O preço unitário de emissão das Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Valor Unitário") e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento;

**Cotas Adicionais:** A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400. As Cotas



Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

**Data de Emissão:**

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a respectiva Data de Liquidação.

**Data de Vencimento:**

As Cotas terão o mesmo prazo de duração do Fundo.

**Série e Classe:**

As Cotas são de classe e série únicas.

**Coordenador Líder:**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon ("Coordenador Líder").

**Distribuição Parcial e Captação Mínima:**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("Captação Mínima" e "Distribuição Parcial", respectivamente). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas pelo Administrador.

**Público-Alvo:**

A Oferta terá com público alvo investidores em geral, observadas as demais condições especificadas nos documentos da Oferta.

**Prazo de Colocação:**

O prazo de distribuição pública das Cotas será de 06 (seis) meses, a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação").

**Procedimento de Distribuição:**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição formalizado entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.

**Negociação e Custódia das Cotas:**

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;

**Forma de Subscrição e Integralização:**

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Valor Unitário.

**Custos da Oferta:**

Os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo.

**Destinação dos Recursos:**

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.



**Demais Termos e Condições:**

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### **ANEXO III**

---

NOVO ATO DO ADMINISTRADOR QUE RERRATIFICOU AS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA, E APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO MAUÁ CAPITAL CRÉDITO  
ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME nº 43.741.195/0001-33**

Por este instrumento particular, **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.195/0001-33 (“Fundo”), conforme autorização disposta no artigo 17-A da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e no subitem 8.1.1. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), e em decorrência de exigências formuladas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, **RESOLVE:**

(a) alterar a redação constante do inciso “ii” do item 6.3. do Regulamento, a qual passará a vigorar da seguinte forma:

*“6.3. Novas Emissões. Por proposta do Administrador, conforme determinação do Gestor, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, encerrado o processo de distribuição da 1ª (primeira) emissão realizada nos termos do item 6.2., acima, no montante de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), sem a necessidade de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nem de alteração do presente Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que: (...)*

*(ii) Caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros (ii.1) por meio da B3, desde que tal procedimento seja operacionalmente viável e admitido nos termos da regulamentação aplicável, e respeitando-se suas regras, prazos e procedimentos operacionais; (ii.2) ou fora do âmbito da B3, desde que operacionalmente viável, respeitando-se os termos e condições acordados e descritos na documentação da Oferta.”*

(b) alterar a redação constante do item 6.5. do Regulamento, a qual passará a vigorar da seguinte forma:

*“6.5. Negociação. As Cotas poderão ser depositadas para negociação em mercado de balcão administrado pela B3, podendo, a qualquer momento, a critério do Administrador e do Gestor, na*

*forma do item 6.5.1., abaixo, serem migradas para negociação em mercado de bolsa administrado pela B3, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas. Caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos deste Regulamento atinentes à admissão e negociação das Cotas do Fundo na B3.”*

(c) alterar a redação constante do item 6.6. do Regulamento, a qual passará a vigorar da seguinte forma:

*“6.6. Amortização. Em caso de amortização de Cotas serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: (...)”*

(d) alterar a redação constante da alínea “f” do item 8.1. do Regulamento, bem como incluir a alínea “l” no referido item, cujas redações passarão a vigorar da seguinte forma:

*“8.1. Assembleia Geral de Cotistas. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte: (...)*

*(f) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu respectivo substituto; (...)*

*(l) deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu respectivo substituto.”*

(e) alterar a redação constante do subitem 8.4.2. do Regulamento, a qual passará a vigorar da seguinte forma:

*“8.4.2. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens “a”, “b”, “d”, “f”, “h”, “i” e “k” do item 8.1 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem: (...)”*

O Administrador, conforme sugestão do Gestor, **RESOLVE**, ainda, **retificar e ratificar** as condições da Primeira Emissão, para ajustar o item “Montante Inicial da Oferta” do Anexo I ao Regulamento, de forma que o valor total estimado da Primeira Emissão passa a ser de, inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e, por consequência, os itens (i) “Quantidade de Cotas”, para fazer constar que a quantidade de cotas a serem ofertadas inicialmente será correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas; e (ii) “Cotas Adicionais”, para fazer constar que a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas adicionais.

Nos termos do art. 1.368-C do Código Civil Brasileiro, alterado na forma da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, o registro do Regulamento do Fundo perante a CVM é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, ficando dispensado o seu arquivamento perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

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

DocuSigned by:  
Renata Rugna Vaqueiro  
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO-40593610890  
CPF: 40593610890  
Papel: Procuradora  
Data/Hora de Assinatura: 10/11/2022 17:07:01 BRT

---

**Nome:** Renata Rugna Vaqueiro  
**Cargo:** procuradora

DocuSigned by:  
Fabricio Cunha de Almeida  
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA-05638864717  
CPF: 05638864717  
Papel: Diretor  
Data/Hora de Assinatura: 11/11/2022 11:13:52 BRT

---

**Nome:** Fabricio Cunha de Almeida  
**Cargo:** Diretor

## REGULAMENTO DO MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. Constituição. **MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 43.741.195/0001-33, é regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668/93, pelo Código ANBIMA e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. Público-Alvo. O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.3. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de deliberação da maioria absoluta dos titulares das Cotas emitidas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, salvo disposição expressa neste Regulamento, notadamente na hipótese do item 6.5.1., abaixo.

### CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

2.1. Definições. Para fins do presente Regulamento, as expressões abaixo listadas, no singular ou no plural, quando iniciadas com letra maiúscula, terão os seguintes significados:

“Administrador”:

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460 de 26 de junho de 2009, e contará com a representação, perante a CVM, de um diretor, responsável pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento;

“ANBIMA”:

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de

	Capitais.
<u>"Assembleia Geral de Cotistas"</u> ou <u>"Assembleia Geral"</u> :	A assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII deste Regulamento;
<u>"Ativos-Alvo"</u> :	Em conjunto, os seguintes ativos: (i) CRI; (ii) cotas de outros FII; (iii) LH; (iv); LCI; (v) LIG; (vi) cotas de FIP; (vii) cotas de FIDC; (viii) Participações Societárias; (ix) Ações e Outros Títulos Imobiliários; e (x) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável;
<u>"B3"</u> :	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;
<u>"BACEN"</u> :	Banco Central do Brasil;
<u>"Capital Autorizado"</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.3., abaixo;
<u>"Código ANBIMA"</u>	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente;
<u>"Contrato de Gestão"</u> :	O contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre o Fundo e o Gestor;
<u>"Cotas"</u> :	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento;
<u>"Cotistas"</u> :	Os titulares das Cotas do Fundo;
<u>"Custodiante"</u> :	Instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto, contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços;
<u>"CVM"</u> :	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Dias Úteis"</u> :	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
<u>"Encargos do Fundo"</u> :	Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu

	funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo IX deste Regulamento;
<u>"Escriturador"</u> :	Instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços;
<u>"Exigibilidades"</u> :	As obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes;
<u>"FII"</u> :	Os fundos de investimento imobiliário;
<u>"Fundo"</u> :	<b>MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
<u>"Fundos 21"</u> :	FUNDOS21 – Modulo de Fundos.
<u>"Gestor"</u> :	<b>MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.608.171/0001-59, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001;
<u>"Instrução CVM nº 555"</u> :	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento;
<u>"Instrução CVM nº 400"</u> :	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários;
<u>"Instrução CVM nº 472"</u> :	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário;
<u>"Instrução CVM nº 476"</u> :	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada,

	que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
<u>"Instrução CVM nº 516"</u> :	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário;
<u>"Lei nº 8.668/93"</u> :	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;
<u>"Lei nº 9.779/99"</u> :	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/93;
<u>"Liquidação"</u> :	O encerramento do Fundo, conforme definido no Capítulo XIV deste Regulamento;
<u>"MDA"</u> :	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos.
<u>"Oferta"</u> :	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo;
<u>"Patrimônio Líquido"</u> :	O valor resultante da soma das disponibilidades do Fundo, acrescido do valor da carteira precificado na forma prevista neste Regulamento, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as Exigibilidades, bem como outros passivos;
<u>"Política de Investimento"</u> :	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo III deste Regulamento;
<u>"Prazo para Migração"</u> :	Tem seu significado definido no item 6.5.1. deste Regulamento;
<u>"Prospecto"</u> :	O Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;
<u>"Regulamento"</u> :	O presente instrumento, que rege e disciplina o funcionamento do

	Fundo;
<u>"Remuneração do Escriturador"</u>	A remuneração a que fará jus o Escriturador, calculada nos termos do item 5.1.3. deste Regulamento;
<u>"Reserva de Contingência"</u> :	O significado que lhe é atribuído no Item 7.2., abaixo;
<u>"Resolução CVM nº 30"</u> :	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
<u>"Taxa de Administração"</u> :	A taxa de administração devida pelo Fundo, calculada nos termos do item 5.1. deste Regulamento;
<u>"Taxa de Performance"</u> :	A remuneração a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 5.2. deste Regulamento;
<u>"Termo de Adesão"</u> :	O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas;
<u>"Valor de Mercado"</u> :	O valor resultante da 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 III – DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

3.1. Política de Investimentos. O objeto do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio (a) da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"); (ii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (v) Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas pelo Fundo; (vi) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("Participações Societárias"); (viii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Ações e Outros Títulos Imobiliários"); (ix) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos

pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo").

3.2. Localização. O Fundo poderá adquirir os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

3.3. Objetivo. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; não cabendo à Assembleia Geral deliberar sobre a alienação ou a aquisição de quaisquer ativos pelo Fundo, sem prejuízo da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses.

3.3.1. Adicionalmente, caberá ao Administrador a realização da gestão dos ativos imobiliários eventualmente integrantes da carteira do Fundo.

3.4. Excussão de Garantias. Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, bens e outros ativos (inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC), exclusivamente em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

3.5. Disponibilidades. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

- (i) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM nº 472; e
- (ii) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.6. Limites de Concentração. No caso de investimentos preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Além disso, 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 §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

3.6.1. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

3.6.2. Caso o Fundo invista 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 ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica na forma permitida na regulamentação específica.

#### **CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

4.1. Administração e Prestação de Serviços. O Fundo será administrado pelo Administrador, e a carteira do Fundo será gerida pelo Gestor.

4.1.1. O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

4.1.2. O Administrador e o Gestor do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral, conforme aplicáveis; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

4.1.3. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da

Assembleia Geral de Cotistas.

4.1.4. Os serviços de controladoria, custódia serão prestados pelo Custodiante, e as atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, conforme acima definidos.

4.2. Auditoria Independente. O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo auditor independente ("Auditor Independente") abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

4.3. Avaliador. O Administrador poderá contratar empresa de avaliação, a quem incumbirá realizar as avaliações dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo ("Avaliador"), a ser indicado pelo Gestor, sendo certo que o Avaliador deverá apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

4.4. Obrigações do Administrador. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável, especialmente as constantes no artigo 32 da Instrução CVM nº 472:

- (a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos imóveis pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (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 sejam; e,
  - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (b) 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, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo;
- (c) 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;

- (d) conforme orientação do Gestor, 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 inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (e) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (f) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (g) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº472 e neste Regulamento;
- (h) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;
- (i) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;
- (j) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;
- (k) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento, no Prospecto, quando aplicável, e da Instrução CVM nº 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (l) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (m) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (i) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - (iii) a documentação relativa aos Ativos-Alvo 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 de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472;
- (n) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
  - (i) distribuição de Cotas do Fundo;
  - (ii) 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;
  - (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários, 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,
  - (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.
- (o) deliberar sobre novas emissões de Cotas, conforme determinação do Gestor, nos termos do artigo 7.15

deste Regulamento; e

- (p) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

4.4.1. O Custodiante, eventualmente contratado pelo Fundo, só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

4.4.2. Os serviços a que se referem os itens "i", "ii" e "iii" da alínea "o" deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados e contratados pelo Fundo, sendo certo que, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos na alínea "o" do artigo 4.4. dependem de prévia aprovação em Assembleia Geral, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo.

4.4.3. É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, para o exercício da função de formador de mercado.

4.5. Obrigações do Gestor. São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação aplicável:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, os Ativos-Alvo 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) 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, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- (iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e mantendo procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelo Gestor, ou indicados pelo Gestor para contratação pelo Fundo, com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do Fundo;
- (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 no Regulamento;

- (vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela 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-Alvo, conforme e caso previstos neste Contrato;
- (ix) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes ao interesse dos cotistas e do Fundo; e
- (x) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e/ou de outros ativos detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível em seu *website*;

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

- (xi) empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;
- (xii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (xiii) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (xiv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral, desde que em consonância com a legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xv) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas ou para aprovações via ato do Administrador, dentro do Capital Autorizado, nos termos deste Regulamento;
- (xvi) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;
- (xvii) assumir a defesa ou, quando não for possível, fornecer tempestivamente, no menor prazo possível, subsídios para que o Administrador defenda os interesses do Fundo diante de eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou quaisquer outras penalidades aplicadas pelas autoridades fiscalizadoras em decorrência das atividades desenvolvidas pelo Gestor;
- (xviii) manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, bem como fornecê-los ao Administrador sempre que por este solicitado;
- (xix) informar imediatamente ao Administrador, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer

processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo e/ou os Ativos-Alvo, bem como comunicar imediatamente ao Administrador sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que ocasionem provisões ou prejuízos ou que impactem o apreçamento de ativos da carteira do Fundo;

- (xx) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos limites indicados na legislação aplicável ao Gestor e nas normas da ANBIMA; e
- (xxi) adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes à carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Regulamento.

4.5.1. O Gestor deverá auxiliar o Administrador na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

4.6. Contratação de Terceiros. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão individualmente, sem solidariedade entre si, pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

4.7. Vedações ao Administrador e ao Gestor. É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o Representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e a hipótese de aprovação em assembleia geral;
- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- (l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados

pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

- (m) 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;
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

4.7.1. A vedação prevista na alínea "j" do item 4.7 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.

4.7.2. O Fundo poderá emprestar, ou tomar em empréstimo, títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

4.8. Renúncia e/ou Destituição do Administrador e do Gestor. A perda da condição de Administrador e/ou de Gestor se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, bem como na hipótese de descredenciamento pela CVM, dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência do Administrador e/ou do Gestor.

4.8.1. Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, o Administrador fica obrigado a:

- (a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo; e
- (b) sem prejuízo do disposto no item 4.8.5 abaixo, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente.

4.8.2. A convocação da Assembleia Geral prevista na alínea "a" do item 4.8.1 acima deverá ser efetuada

pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

4.8.3. Após a averbação referida na alínea “b” do item 4.8.1 acima, os Cotistas eximirão o Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

4.8.4. Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto do Gestor, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou até a liquidação do Fundo nos termos do item 4.8.5 abaixo.

4.8.5. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou do novo gestor, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou novo gestor eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 30 (trinta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

4.8.6. O Administrador e/ou o Gestor poderão ser destituídos, com ou sem justa causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleito aos seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem justa causa, o recebimento prévio pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da eventual destituição.

4.8.7. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

4.9. Liquidação Extrajudicial. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

4.9.1. Caberá ao liquidante indicado nos termos do item 4.9 acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea “b” do item 4.8.1 deste Regulamento.

4.9.2. O disposto na alínea “b” do item 4.8.1 deste Regulamento será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à própria Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

4.9.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

4.10. Sucessão da Propriedade Fiduciária. Nas hipóteses referidas nos itens 4.8 e 4.9 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

4.10.1. A substituição do Administrador e a consequente sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

## **CAPÍTULO V – REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

5.1. Taxa de Administração. O Fundo pagará uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) correspondente a: 1,00% (um cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”). A Taxa de Administração engloba os serviços de gestão, administração e custódia de Cotas.

5.1.1. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

5.1.2. O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

5.1.3. Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a remuneração mínima mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), apurada conforme abaixo, a ser acrescida à Taxa de Administração ("Remuneração do Escriturador"):

<b>Nº de Cotista</b>	<b>Valor por Cotista (R\$)</b>
até 2.000	1,15
entre 2.001 e 10.000	0,85
acima de 10.001	0,30

5.1.4. A Remuneração do Escriturador será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens). Adicionalmente, será devido ao Escriturador, a título de implantação do Fundo no sistema de passivo, o valor correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a serem pagos, em parcela única, na data de pagamento da primeira Remuneração do Escriturador.

5.1.5. Serão acrescidos à remuneração devida ao Administrador, Gestor, Custodiante e Escriturador os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir), a serem incorporado à Taxa de Administração.

5.2. Taxa de Performance. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 (quinze), diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\mathbf{VT\ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Benchmark}_x^{m-1})]\}$$

Onde:

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

**Benchmark<sub>x</sub><sup>m-1</sup>** = Variação entre mês de integralização de Cotas de uma emissão do Fundo, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada, e mês anterior ao da provisão da Taxa de

Performance do equivalente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível na página na Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

**PL Base** = Valor da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de Cotas, ou patrimônio líquido contábil da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, considerando como provisão da Taxa de Performance o efetivo valor cobrado, para os períodos de apuração subsequentes

**Resultado** = Conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

$$\mathbf{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Benchmark}_i^{m-1})$$

Onde:

**PL Contábil<sub>m-1</sub>** = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) excluindo a provisão da Taxa de Performance do período atual, mas sem excluir a provisão da Taxa de Performance parcelada do período anterior, caso tenha sido parcelado o seu pagamento;

**Rendimento<sub>i</sub>** = rendimentos a distribuir do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

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

**m-1** = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

**x** = mês de integralização de Cotas de uma emissão do Fundo, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

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

5.2.2. Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

5.2.3. Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de Cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de

resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

5.2.4. Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à primeira emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas, respeitando o subitem 5.2.3. acima; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

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

5.2.6. O Gestor poderá determinar que o efetivo recebimento da Taxa de Performance seja realizado de forma parcelada e/ou diferida, ao longo de determinado período a ser devidamente informado ao Administrador.

5.3. Remuneração de Descontinuidade. Na hipótese de destituição do Gestor sem justa causa, o Fundo permanecerá com a obrigação de pagar uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar do mês subsequente àquele em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será equivalente à parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor e calculada nos termos do item 5.1. acima, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Remuneração de Descontinuidade").

5.3.1. Para fins do disposto no item 5.3. acima, terá ocorrido justa causa (i) nas hipóteses de atuação pelo Gestor, conforme o caso, com fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Regulamento, devidamente comprovada por decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (ii) na hipótese de prática, pelo Gestor, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iii) se o Gestor, conforme o caso, for impedido de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou ainda (v) decretação de falência, ou pedido de

recuperação judicial ou extrajudicial pelo Gestor.

5.3.2. A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido no item 5.3. acima, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

5.4. Demais Prestadores de Serviços. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador e ao Auditor Independente, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

5.5. Taxa de Distribuição Primária. A cada emissão de novas Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, ou conforme definição na assembleia geral que deliberar sobre a nova emissão, conforme o caso, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

## **CAPÍTULO VI - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

6.1. Cotas. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e escritural e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

6.1.1. As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

6.1.2. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo em que as Cotas não forem objeto de depósito centralizado conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021. Adicionalmente, com relação às Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, será expedido extrato em nome do Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

6.1.3. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas

até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

6.1.4. Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo, podendo haver cobrança de Taxa de Distribuição Primária no âmbito das Ofertas.

6.1.5. A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no item 6.1.6.

6.1.6. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e, (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos bens imóveis e demais ativos integrantes do Patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

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

6.1.8. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas do Fundo devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

6.2. Primeira Emissão de Cotas. Os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo encontram-se descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

6.3. Novas Emissões. Por proposta do Administrador, conforme determinação do Gestor, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, encerrado o processo de distribuição da 1ª (primeira) emissão realizada nos termos do item 6.2., acima, no montante de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), sem a necessidade de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nem de alteração do presente Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações na data de corte estabelecida quando da aprovação da emissão, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. No caso de novas emissões aprovadas

dentro do Capital Autorizado, nos termos do item 6.3., acima, caberá ao Administrador fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais necessários ao exercício ou cessão de tal direito. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

- (ii) Caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros (ii.1) por meio da B3, desde que tal procedimento seja operacionalmente viável e admitido nos termos da regulamentação aplicável, e respeitando-se suas regras, prazos e procedimentos operacionais; (ii.2) ou fora do âmbito da B3, desde que operacionalmente viável, respeitando-se os termos e condições acordados e descritos na documentação da Oferta;
- (iii) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (iv) A critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato que aprovar a emissão de novas Cotas;
- (v) As Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens ou direitos, observado o previsto na Instrução CVM nº 472, o objeto e a política de investimentos do Fundo;
- (vi) É admitido que, nas novas emissões, uma parcela da nova emissão venha a ser cancelada caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400.

6.3.1. A integralização em bens e direitos reais sobre imóveis deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

6.3.2. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso "i" do item 6.3., acima.

6.3.3. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão (Valor Unitário de Emissão) das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, incluindo a Taxa de Distribuição Primária, se houver, tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo) (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o

valor de mercado das Cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima.

6.3.4. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

6.3.5. O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II do item 6.3.4., acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

6.4. Direitos. 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 do Gestor, 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 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.

6.5. Negociação. As Cotas poderão ser depositadas para negociação em mercado de balcão administrado pela B3, podendo, a qualquer momento, a critério do Administrador e do Gestor, na forma do item 6.5.1., abaixo, serem migradas para negociação em mercado de bolsa administrado pela B3, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas. Caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos deste Regulamento atinentes à admissão e negociação das Cotas do Fundo na B3.

6.5.1. Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo (“Prazo para Migração”), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no item 6.6. abaixo e no Capítulo XIV deste Regulamento.

6.5.2. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; (ii) para negociação no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

6.6. Amortização. Em caso de amortização de Cotas serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3:

- (i) Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado em data anterior ao do pagamento da amortização; e,
- (ii) Data de Pagamento da Amortização: na mesma data acima.

## **CAPÍTULO VII - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

7.1. Rendimentos. Semestralmente, o Fundo distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

7.1.1. Os rendimentos do Fundo poderão ser distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês.

7.1.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.1., acima, (i) caso as Cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii)

caso as Cotas de emissão Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

7.1.3. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

7.2. Reserva de Contingência. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, o Gestor poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação do Gestor, destes recursos, a título de rendimentos.

7.3. Registro Contábil. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

## **CAPÍTULO VIII - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

8.1. Assembleia Geral de Cotistas. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, exceto conforme previsto no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472 e na forma do item 8.1.1., abaixo;
- (b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (d) salvo disposição expressa neste Regulamento, notadamente na hipótese do item 6.5.1., acima, deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (e) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (f) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu respectivo substituto;
- (g) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, caso existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (h) aprovar o laudo de avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo;
- (i) deliberar sobre alterações na Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472;

- (j) deliberar sobre alteração no prazo de duração do Fundo;
- (k) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472 e deste Regulamento; e
- (l) deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu respectivo substituto.

8.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

8.1.2. Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

8.1.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

8.1.4. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista na alínea "c" acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

8.1.5. A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 472.

8.2. Convocação. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

8.2.1. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica (*e-mail*) encaminhada a cada Cotista ou publicação em jornal de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas; (ii) a ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica "assuntos gerais" haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia; e (iii) o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.2. Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

8.2.3. 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.

8.2.4. A convocação e instalação da assembleia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472.

8.2.5. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

8.3. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

8.3.1. Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no item 8.4.2 deste Regulamento.

8.4. Voto. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

8.4.1. Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja

proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação delas.

8.4.2. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens "a", "b", "d", "f", "h", "i" e "k" do item 8.1 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,
- (b) metade, no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

8.4.2.1. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas da matéria indicada no subitem "h" do item 8.1, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,
- (b) 5% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

8.4.3. Não obstante o previsto no item 8.4.2 acima, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item "a" do item 8.1 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do item 8.1 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

8.4.4. Nos termos do Parágrafo 2º, inciso I, do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a eles ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações acerca das seguintes matérias:

- (a) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (b) destituição ou substituição do Administrador ou dos demais prestadores de serviço do Fundo;  
ou
- (c) alteração da Taxa de Administração.

8.4.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (a) o Administrador e o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
- (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e
- (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

8.4.6. A vedação prevista no item 8.4.5 acima não se aplica quando:

- (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 8.4.5 acima;
- (b) 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,
- (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, se houver, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei da nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

8.4.7. Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los até a data de sua realização, bem como no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas.

8.4.8. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

8.4.9. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

8.5. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do fundo, o que ocorrer primeiro, sendo permitida a reeleição;

bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do artigo 26-A da Instrução CVM nº 472.

8.5.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e,
- (f) 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.

8.5.2. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

8.6. Relação de Cotistas. Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM nº 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 8.4.9, acima.

8.6.1. O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o item 8.6 acima, 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, sendo certo que o Administrador poderá 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.

8.6.2. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do item 8.6.1 acima, serão arcados pelo Fundo.

8.7. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser formalizada pelo Administrador na forma do item 8.2.1., acima, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

8.7.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

8.7.2. A resposta à consulta poderá ser realizada por meio de correspondência escrita, eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", e deverá se dar dentro de: **(I)** no mínimo, 30 (trinta) dias corridos contados do envio da consulta, no caso das assembleias gerais ordinárias; e **(II)** com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias, sendo certo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como abstenção por parte do Cotista.

8.7.3. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas que tenham respondido a consulta, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento.

8.7.4. Os prazos para resposta e a data de apuração dos votos no âmbito da consulta formal poderão ser prorrogados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, mediante envio de comunicação a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada.

## **CAPÍTULO IX - ENCARGOS DO FUNDO**

9.1. Encargos do Fundo. As seguintes despesas constituem Encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (a) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- (d) gastos com as distribuições primárias de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que compõem seu Patrimônio Líquido;

- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;
- (i) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472;
- (j) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;
- (m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias;
- (n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;
- (p) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (q) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472.

9.1.1. Quaisquer despesas não previstas na Instrução CVM nº 472 como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, exceto caso passem a ser admissíveis de serem arcadas pelo Fundo, na forma da regulamentação aplicável.

9.1.2. Caso o saldo dos recursos disponíveis do Fundo seja inferior ao valor estimado pela Administrador para o pagamento das despesas mensais de manutenção ordinárias do Fundo nos 6 (seis) meses subsequente, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará acerca do aporte de recursos adicionais no Fundo, mediante nova emissão de Cotas, a fim de garantir o pagamento das referidas despesas mensais de manutenção ordinárias.

## **CAPÍTULO X - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

10.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

10.1.1. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

10.1.2. As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os

seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

10.1.3. Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM nº 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

10.1.4. Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

10.1.5. O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

10.2. Exercício Social. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano com encerramento em 30 de junho de cada ano.

## **CAPÍTULO XI - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

11.1. Divulgação de Informações. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (i) as demonstrações financeiras;
  - (ii) relatório do Auditor Independente; e
  - (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V, da Instrução CVM nº 472;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante de Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

11.1.1. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

11.1.2. O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

11.2. Disponibilização de Documentos. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (c) fatos relevantes considerando-se para tanto qualquer deliberação da Assembleia Geral 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 de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.
- (d) ato ou fato relevantes, conforme seguintes exemplos, além daqueles previstos no §2º do artigo 41 da Instrução CVM nº 472:
  - (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 desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
  - (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 de Cotas do Fundo;
  - (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; e,
  - (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
  - (xiii) emissão de Cotas no limite do Capital Autorizado.
- (e) 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 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- (f) 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; e

(g) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária.

11.3. Publicação. A publicação das informações referidas nos itens 11.1 e 11.2 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

11.3.1. A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação.

11.3.2. As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

11.3.3. Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

11.3.4. Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores ([www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria)); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

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

11.4.1. O envio de informações por meio eletrônico prevista acima dependerá de autorização do cotista do Fundo

11.4.2. O correio eletrônico, ou qualquer outra forma de comunicação admitida nos termos da regulamentação aplicável, igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

11.5. Atualização das Informações do Cotista. Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a

respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

## **CAPÍTULO XII - CONFLITO DE INTERESSES**

12.1. Conflito de Interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. São exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador e/ou Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, ou pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou Gestor uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- (d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e,
- (e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor ou pessoas a eles ligadas; e
- (f) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472.

12.1.2. Para fins do disposto neste item 12.1, consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus respectivos administradores e acionistas;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas "a" e "b" acima.

12.1.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do

empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou ao Gestor.

### **CAPÍTULO XIII – FATORES DE RISCO**

13.1. Fatores de Risco. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos no Informe Anual 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 seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento. Mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

13.1.1. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

13.1.2. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos no Informe Anual, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, bem como devem estar cientes da eventual necessidade de aportes adicionais no Fundo.

13.1.3. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do distribuidor das Cotas do Fundo, do Custodiante e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

### **CAPÍTULO XIV – LIQUIDAÇÃO**

14.1. Liquidação do Fundo. O Fundo entrará em liquidação (i) por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo VIII deste Regulamento; ou (ii) na hipótese prevista no item 6.5.1. deste Regulamento.

14.1.1. Mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários

integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do item 14.1.3 abaixo.

14.1.2. Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.

14.1.3. Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no item 10.1.3 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral. A entrega dos ativos do Fundo para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

14.1.4. Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso "i" acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

14.2. Parecer do Auditor Independente. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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.

14.3. Cancelamento do Registro do Fundo. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

(a) no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos

necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

- (i) 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; e
  - (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME; e
- (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

14.3.1. Após a divisão do patrimônio de que trata o item 14.3 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

14.3.2. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

## **CAPÍTULO XV - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

15.1. Tributação Aplicável. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

15.1.1. Não obstante o disposto no item 15.1 acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- (b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

15.1.2. O benefício previsto no item 15.1.1 acima não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

15.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas "a" do item 15.1.1 acima; já quanto à alínea "b" do item 15.1.1, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 6.1.8 acima. Adicionalmente, nos termos do item 7.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item 15.1.3, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

## **CAPÍTULO XVI - DISPOSIÇÕES GERAIS**

16.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM nº 472, pela Instrução CVM nº 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de investimentos.

16.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

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

Administrador

**ANEXO I**  
**CONDIÇÕES DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

Suplemento se refere à 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento ("Regulamento"), do qual este Suplemento é parte integrante.

**Regime de Distribuição das Cotas:** Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400.

**Montante Inicial da Oferta:** O valor total estimado da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

**Quantidade de Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas ("Cotas"), podendo a quantidade de Cotas ser (i) aumentada em virtude das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

**Valor Unitário:** O preço unitário de emissão das Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Valor Unitário") e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento;

**Cotas Adicionais:** A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400. As Cotas

Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

**Data de Emissão:**

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a respectiva Data de Liquidação.

**Data de Vencimento:**

As Cotas terão o mesmo prazo de duração do Fundo.

**Série e Classe:**

As Cotas são de classe e série únicas.

**Coordenador Líder:**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon ("Coordenador Líder").

**Distribuição Parcial e Captação Mínima:**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("Captação Mínima" e "Distribuição Parcial", respectivamente). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas pelo Administrador.

**Público-Alvo:**

A Oferta terá com público alvo investidores em geral, observadas as demais condições especificadas nos documentos da Oferta.

**Prazo de Colocação:**

O prazo de distribuição pública das Cotas será de 06 (seis) meses, a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação").

**Procedimento de Distribuição:**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição formalizado entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.

**Negociação e Custódia das Cotas:**

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

**Forma de Subscrição e Integralização:**

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Valor Unitário.

**Custos da Oferta:**

Os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo.

**Destinação dos Recursos:**

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

**Demais Termos e Condições:**

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.



**ANEXO IV**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Estudo de Viabilidade

### Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário – FII

#### Objetivo

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Mauá Capital Real Estate Ltda. (“Gestor”) com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Mauá Capital Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”).

Para realização desse estudo, o Gestor utilizou premissas dos dados econômico-financeiros a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário e de capitais, com base nas expectativas de mercado e em dados históricos. Sendo assim, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

#### O Gestor



## DIFERENCIAIS DO MCCEI1

### ELEVADO NÍVEL DE REMUNERAÇÃO MANTENDO A EXPOSIÇÃO A SETORES E REGIÕES RESILIENTES<sup>2</sup>

OPERAÇÕES OPORTUNÍSTICAS EM MOMENTO DE ESCASSEZ DE CAPITAL

Em meio à turbulências de um cenário mais volátil, buscamos ser assertivos na precificação adequada dos ativos, identificando oportunidades com relações de risco x retorno favoráveis

### ORIGINAÇÃO, ESTRUTURAÇÃO E GESTÃO DA MAUÁ CAPITAL



Mauá Capital

Como nos demais fundos da Mauá (MCCI, MCHF, MCHY), a filosofia está em originar, estruturar e gerir os ativos internamente, através de equipes experientes e especializadas, com conhecimento de cada operação

### NOVAS POSSIBILIDADES VIA EXPERTISE JIVE INVESTMENTS



Jive

Possibilidade de alocação em ativos com novos perfis de risco, com remunerações elevadas, utilizando da experiência da Jive em acompanhamentos, proteções e formas de execução, acumuladas nos últimos anos lidando com ativos distressed

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESSE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DO GESTOR. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

Fonte: Mauá Capital

Notas: (1) Colégio de ativo na plataforma da XP; (2) Gestor buscará adotar

## NOSSOS FUNDOS E ESTRATÉGIAS

Os tipos de operações que serão investidas pelo MCCEI se assemelham aos ativos que investimos entre 2015 e 2019 junto a um investidor institucional internacional.

### MAUÁ MCRED

INVESTIDOR INTERNACIONAL

Valor investido:  
**R\$ 2,1 Bilhões**

Início 2016

Foco em operações de **Crédito Imobiliário Estruturado**

Ativos com garantias reais nos setores residenciais, logísticos, comerciais e de shoppings

**300%**  
CDI

### MCCII

Patrimônio:  
**R\$ 1,4 Bilhão**

Início 2019

Foco em operações de **Crédito Imobiliário High Grade**

Operações contam com garantias reais e todas com **Alienação Fiduciária**

**190%**  
CDI

### MCHFII

Patrimônio:  
**R\$ 312 Milhões**

Início 2021

Foco na flexibilidade de atuação na **alocação oportunística** em múltiplas estratégias

Combinação entre **CRIs**, Operações **Estruturadas** (originados pela Mauá) e **aquisições a mercado** a preços descontados

**171%**  
CDI

### MCHYII

Patrimônio:  
**R\$ 370 Milhões**

Início 2021

Foco em operações de **Crédito Imobiliário High Yield**

100% dos ativos originados e estruturados pela Mauá

**470%**  
CDI

Fontes: Mauá Capital; Calculadora CDI B3; FundosNet B3

Data base: 31/03/2022

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE SENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

### Características Gerais da Oferta

Até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), com a possibilidade de acréscimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) por conta da eventual distribuição das Cotas adicionais. No âmbito da oferta, será admitida a colocação parcial, com o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).



## Premissas do Estudo de Viabilidade

### Velocidade de Alocação

Como premissa para alocação mensal dos recursos captados foi utilizado o pipeline de ativos que foi construído ao longo dos últimos meses (apresentado abaixo). A alocação em Certificados de Recebíveis Imobiliários é baseada em operações que o Gestor possui um estágio avançado de negociação ou ativos que já estão em fase de estruturação. A expectativa é que os valores provenientes da oferta primária estejam 100% alocados 3 meses após o encerramento da oferta. O Gestor acredita que as alocações dos recursos captados na oferta primária serão realizadas, na média, a IPCA + 9,2% a.a. (50% do portfólio) e CDI + 5,1% a.a. (os outros 50% do portfólio), e projeção de R\$ 1,27/ cota e DY de 15,2% a.a., conforme pipeline abaixo.

### Pipeline:

FII PIPELINE ATIVOS				
	Alocação (R\$ M)	Segmento	Remuneração	Estágio
1	25	Alavancagem Locação	CDI + 5,0%	Estruturação
2	50	Alavancagem Operacional	IPCA + 9,0%	Avançado
3	50	Alavancagem Locação	IPCA + 9,0%	Avançado
4	35	Alavancagem Estoque	CDI + 6,0%	Avançado
5	50	Alavancagem Locação	CDI + 4,5%	Intermediário
6	50	Alavancagem Locação	IPCA + 9,0%	Intermediário
7	50	Alavancagem Operacional	CDI + 5,5%	Intermediário
8	50	Financiamento Obra (2 deals)	IPCA + 10,0%	Avançado
9	150	Financiamento Obra (4 deals)	CDI + 5,0%	Avançado
10	100	Pulverizados	IPCA + 9,0%	Estruturação
<b>Total</b>	<b>610</b>	-	<b>IPCA + 9,2% e CDI + 5,1%</b>	-

Fonte: Mauá Capital  
OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

Além dos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários, o Gestor estima que aplicará o caixa excedente do Fundo em cotas de outros fundos de investimentos com rentabilidade bruta aproximada de 100% da Taxa DI (Fundos de Renda Fixa ou Fundos Referenciados ao CDI), e títulos do Governo Federal com rentabilidade bruta aproximada de 100% da taxa SELIC.

**O PIPELINE ACIMA É APENAS INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. OS MONTANTES PREVISTOS CORRESPONDEM AO QUE SERÁ COLOCADO PELO FUNDO, CONSIDERANDO O MONTANTE INICIAL DA OFERTA E EVENTUAL COLOCAÇÃO DE LOTE ADICIONAL.**



A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

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

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

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DESCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.



## OPERAÇÕES QUE SERÃO INVESTIDAS


**45%**

### FINANCIAMENTO DE ATIVOS PRONTOS E LOCADOS

**COMO FUNCIONA:**  
Empresas de exploração imobiliária ou companhias de grande porte que atuam em setores resilientes que têm imóveis, locados ou operacionais e que precisam de recursos para diversas finalidades.

**POR QUE É OPORTUNÍSTICO?**  
Porque é uma opção que evita que o proprietário tenha que "queimar" bons ativos, num momento que precisa de fluxo. E, por isso, aceita operações com taxas mais elevadas.

**POR QUE É RESILIENTE?**  
Porque são geralmente imóveis logísticos, comerciais, ou até operacionais, nos quais é possível fazer uma correta precificação com nível confortável de garantias.


**33%**

### FINANCIAMENTO DE OBRAS DE PROJETOS JÁ LANÇADOS

**COMO FUNCIONA:**  
Incorporador já aprovou e lançou o projeto, já vendeu unidades, já iniciou as obras, está com *skin in the game* e agora precisa de financiamento para a obra (plano empresário).

**POR QUE É OPORTUNÍSTICO?**  
Porque os Bancos já estão mais restritos para oferta de crédito de plano empresário e existem obras de bons projetos em andamento.

**POR QUE É RESILIENTE?**  
Porque os projetos são selecionados seguindo critérios de microrregiões, características técnicas, performance, vendas, preços, etc. Além disso, é possível pegar todo o projeto e os recebíveis, atuais e futuros como garantia.


**16%**

### FINANCIAMENTO PARA MUTUÁRIOS (PESSOAS FÍSICAS)

**COMO FUNCIONA:**  
Financiamento imobiliário para mutuários na aquisição de imóveis, ou também em operações de *home equity* (hipoteca de imóveis próprios).

**POR QUE É OPORTUNÍSTICO?**  
Porque os Bancos também já estão subindo as taxas de financiamento e restringindo a liberação de crédito principalmente para mutuários que não conseguem comprovar renda.

**POR QUE É RESILIENTE?**  
Porque é possível ter a Alienação Fiduciária do imóvel que é normalmente a moradia do mutuário, que já deu entrada, de usualmente 30% a 40% do total, e tem todo o incentivo a não perder o ativo e o valor investido.


**6%**

### FINANCIAMENTO DO ESTOQUE DE UNIDADES DE INCORPORADORAS

**COMO FUNCIONA:**  
Incorporador precisa de recursos para, normalmente, outros projetos e obras, mas tem, em projetos já entregues, unidades prontas e livres, ainda não vendidas, que podem ser dadas em garantia.

**POR QUE É OPORTUNÍSTICO?**  
Porque geralmente são operações curtas, nos quais é possível chegar em um patamar confortável de garantias alinhando a pressão para acelerar a velocidade de vendas do estoque para o incorporador.

**POR QUE É RESILIENTE?**  
Porque as unidades dadas em garantia estão prontas, o projeto está entregue, e por isso, existe um grande histórico de informações que pode ser utilizado na correta precificação da operação, que tem ciclo mais curto.

Fonte: Mauá Capital

EXPECTATIVA DE ALOCAÇÃO PROJETADA PELO GESTOR E NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS E PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

## INDEXADORES, DURATION E REGIÕES DAS OPERAÇÕES

**50% CDI**  
+ 5,1%

Utilizado em operações mais curtas

Rendimento mais alto no curto prazo

Alocação significativa em CDI+ em momento de Selic elevada

**DURATION PARCELA EM CDI:**  
**2,3 ANOS**
**50% IPCA**  
+ 9,2%

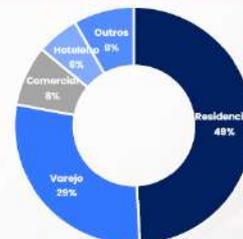
Utilizado em operações mais longas

Proteção contra surpresas inflacionárias de médio prazo

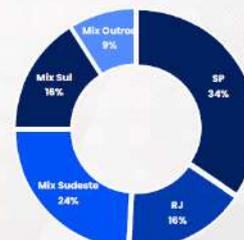
Possibilidade de ganho de capital com fechamento de curva

**DURATION PARCELA EM IPCA:**  
**4,2 ANOS**
**DURATION PORTFÓLIO PONDERADO:**  
**3,2 ANOS**

### EXPOSIÇÃO POR SETOR IMOBILIÁRIO DO PORTFÓLIO



### EXPOSIÇÃO POR REGIÕES DOS ATIVOS EM GARANTIA



Fonte: Mauá Capital

EXPECTATIVA DE ALOCAÇÃO PROJETADA PELO GESTOR E NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS E PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

## Procedimentos que Buscamos Adotar

# 45% FINANCIAMENTO DE ATIVOS PRONTOS E LOCADOS

### ALAVANCAGEM OPERACIONAL

#### Target

Empresas de médio/grande porte de outros setores  
Imóveis operacionais  
Concessões imobiliárias

#### Premissas do Investimento

Empresas com bom posicionamento de mercado  
Patrimônio Imobiliário não concentrado  
(+ de 1 fábrica por exemplo)  
Durations mais curtas (inferior a 4 anos)



#### Estrutura de Garantias

AF do imóvel  
Cotas da SPE, quando aplicável  
Cessão dos recebíveis atrelado ao imóvel, se aplicável  
Cessão fiduciária de recebíveis da operação (cartão de crédito e outros)  
Fundo de reserva do serviço da dívida  
Aval dos sócios

#### Controle/Monitoramento

LTV máximo de 50%  
Índice de cobertura superior a 1,50x  
Expertise Jive de execução, se necessário

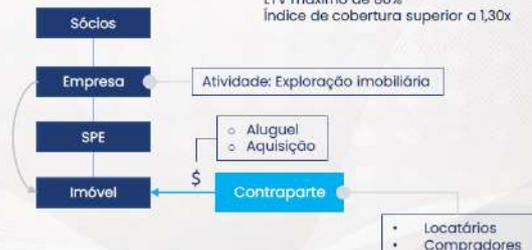
### ALAVANCAGEM DE RENDA IMOBILIÁRIA

#### Target

Empresas de exploração imobiliária  
Holdings Patrimoniais  
Ativos Classe A e B

#### Premissas do Investimento

Loan basis significativamente inferior ao custo de reposição  
Ativos com liquidez



#### Estrutura de Garantias

Empreendimento alvo  
Cotas da empresa/SPE  
Cessão de Recebíveis  
Cessão Fiduciária de recebíveis adicionais  
Fundo de reserva do serviço da dívida  
Aval dos sócios

#### Controle/Monitoramento

LTV máximo de 80%  
Índice de cobertura superior a 1,30x

Fonte: Mauá Capital

# 33% FINANCIAMENTO DE OBRAS

#### Target

Projetos lançados e em desenvolvimento  
Incorporadores médios  
Boa performance de vendas  
Financiamento a exposição de caixa  
Skin in the game do incorporador

#### Estrutura de Investimento

Alienação fiduciária de cotas da SPE  
Alienação fiduciária dos imóveis  
Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros  
Aval dos sócios  
Cobrança de fee do devedor sobre o capital comprometido e desembolso no tempo (aumentando o retorno all in)

#### Análise

Projeção conservadora de fluxo de caixa futuro  
Índice de cobertura maior que 1,50x – Recebíveis versus saldo da Dívida

#### Controle e Monitoramento

Acompanhamento de Obra (Gerenciador de obra)  
Controle de Conta Corrente e de Recebíveis (servicer)  
Controles internos e reavaliação financeira periódica para realização de novos aportes.

#### Trackrecord

+ 40 Projetos Financiados

+ R\$ 1 Bi Investido

+ R\$ 3,7 Bi em VGV

+ de 10 anos de atuação no segmento

Estudo de Caso 1		Estudo de Caso 2		Estudo de Caso 3	
Localização	Presidente Prudente – SP	Localização	São Paulo – SP	Localização	Barueri – SP
VGV	R\$ 87 M	VGV	R\$ 107 M	VGV	R\$ 224 M
Tipologia	216 unidades com área média 80 m²	Tipologia	234 unidades com área média 45 m²	Tipologia	651 unidades com 57 m²
Início obra	Out-14	Início obra	Abr-18	Início obra	Abr-18
Entrega	Mar-18	Entrega	Out-20	Entrega	Fev-21
Volume Financiado	R\$ 25 M	Volume Financiado	R\$ 15 M	Volume Financiado	R\$ 40 M
Quitação	Fev-19	Quitação	Jul-21	Quitação	Abr-21
Retorno	28,8% a.a.	Retorno	25,3% a.a.	Retorno	26,7% a.a.
MOIC	1,3x	MOIC	1,3x	MOIC	1,3x

Fonte: Mauá Capital





premissas financeiras com relação a Taxa CDI (certificado foram realizadas com base nas curvas de juros em 30/09/2022 (Curva DI) e IPCA de 5,0% a.a.

**Premissas Financeiras**

Indexador	CDI
DIF24	13,75% a.a.
DIF25	13,10% a.a.
DIF26	12,83% a.a.
DIF27	12,71% a.a.
DIF28	12,66% a.a.
DIF29	12,68% a.a.
DIF31	12,67% a.a.

Pelo viés de tributação, o Fundo se beneficiará dos dispositivos da legislação vigente que determinam que não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda (“IR”) os rendimentos auferidos em decorrência da aplicação nos seguintes Ativos: (i) Letras Hipotecárias; (ii) CRI; e (iii) Letras de Créditos Imobiliários (iv) Rendimentos recebidos de fundos imobiliários. 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 a mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Para o presente estudo, foi considerada a alíquota de 15,00% nas aplicações do “Caixa” do Fundo realizadas em fundos de renda fixa ou fundos referenciados à Taxa DI.

## NOSSA VISÃO SOBRE O MOMENTO ATUAL

VEMOS GRANDES SIMILARIDADES COM O PERÍODO ENTRE 2015 – 2017:

JÁ EXISTE ESCASSEZ DE CAPITAL NO UNIVERSO IMOBILIÁRIO

Juros sobem rapidamente em decorrência de um período de inflação mais pressionada

Curvas de juros, real e nominal, em patamares elevados: fluxo para renda fixa

Bancos começam a restringir crédito e aumentar taxas para financiamento imobiliário

Com queda na velocidade de vendas existe necessidade de fluxo para término de obras

COM UMA GRANDE E IMPORTANTE DIFERENÇA:

**Situação das empresas está mais sólida**

- Menor alavancagem corporativa que em 2015-17
- Aprendizados com o ciclo anterior
- Lei dos distratos trouxe maior segurança jurídica
- Controle de inflação via juros veio "mais rápido" desta vez

**CONCLUSÃO: BOM MOMENTO PARA DAR CRÉDITO**

Operações oportunísticas em decorrência de momento de necessidade de crédito como "adiantamento" de fluxos futuros.

Opção evita necessidade de "queimar" bons ativos, e por isso contrapartes aceitam operações com taxas mais elevadas

**BONS DEVEDORES, QUE PRECISAM DE FLUXO NESTE MOMENTO, E POSSUEM BOAS GARANTIAS PARA OFERECER**

Fonte: Mauá Capital; Abreain; Bacan; IBGE; ABECIP e Tesouro Transparente

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESSE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DO GESTOR. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

### Despesas do Fundo

- Taxa de administração: 0,12% (doze centésimo por cento) ao ano sobre a base de cálculo da taxa de administração, conforme abaixo esclarecida, a ser pago ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo.

A base de cálculo da taxa de administração corresponde: (i) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem volume. Atualmente, o valor calculado é com base no ponto ii do item acima, dado que o fundo faz parte do IFIX.

- Taxa de Gestão: 0,88% (oitenta e oito centésimo por cento) sobre: (i) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem volume.



- Taxa de Performance: O Gestor, a título de participação nos resultados do Fundo, receberá uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será provisionada semestralmente e paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte.

- Outras despesas com auditoria: Foi considerado o valor de 0,10% ao ano para as despesas de auditoria escrituração, taxa B3, taxa CVM, taxa CETIP e taxa Anbima.

## Prazo do Fundo

Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo (“Prazo para Migração”), o Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no item 6.6. abaixo e no Capítulo XIV do Regulamento.

## Resultados Estimados

Segue abaixo resumo da projeção dos resultados mensais do Fundo com a realização do IPO dentro do prazo determinado acima.

	12		24		36		48		60		72		84	
	Ano 1		Ano 2		Ano 3		Ano 4		Ano 5		Ano 6		Ano 7	
(+) Receita Total	R\$	83.388.832	R\$	79.447.289	R\$	79.086.697	R\$	79.210.961	R\$	79.489.088	R\$	80.301.775	R\$	79.869.719
(+) Receita Juros CRIs	R\$	63.307.548	R\$	67.152.207	R\$	66.791.615	R\$	66.915.879	R\$	67.194.006	R\$	68.006.693	R\$	67.574.638
(+) Receita CM CRIs	R\$	11.372.951	R\$	12.295.082										
(+) Receita Caixa	R\$	8.708.333	R\$	-										
(-) Despesas (sem Pfee)	-R\$	5.500.000												
(-) Taxa Adm	-R\$	600.000												
(-) Taxa Gestão	-R\$	4.400.000												
(-) Outros Custos	-R\$	500.000												
(-) Despesa Performance	-R\$	1.827.766	-R\$	2.345.686	-R\$	2.415.478	-R\$	2.391.427	-R\$	2.337.596	-R\$	2.180.302	-R\$	2.263.925
(=) Resultado	R\$	76.061.066	R\$	71.601.603	R\$	71.171.219	R\$	71.319.534	R\$	71.651.492	R\$	72.621.473	R\$	72.105.794
(=) Resultado/cota/Mês	R\$	1,27	R\$	1,19	R\$	1,19	R\$	1,19	R\$	1,19	R\$	1,21	R\$	1,20
DY		15,2%		14,3%		14,2%		14,3%		14,3%		14,5%		14,4%

Esse resultado foi obtido de acordo com as premissas e considerações utilizadas pelo Gestor a respeito do mercado imobiliário, de capitais e com o atual portfólio do Fundo. Esse cenário considera a captação total de recursos na oferta.



A PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DA PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO ACIMA APRESENTADA, OS QUAIS SÃO EMBASADOS EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA (COMO NA PROJEÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DA CARTEIRA DO FUNDO ACIMA). ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

### **Panorama de Mercado**

O Gestor enxerga o momento atual como propício para realização da 1ª emissão de cotas do Fundo. Entendemos que o cenário econômico corrente é favorável para a alocação em crédito privado (CRI) com uma combinação específica e rara de juros elevados (real e nominal), demanda por crédito no setor imobiliário e elevação nos indicadores de confiança, fazendo com que mais operações sejam originadas e estruturadas pelo Gestor em condições favoráveis para o Fundo. Entendemos que o nível atual dos spreads de crédito demonstra um prêmio atraente na curva de juros e a taxa Selic se encontra no patamar mais elevado dos últimos meses, em 13,75% a.a, próximo a taxa terminal esperada para o presente ciclo de alta. Após a incerteza eleitoral, vislumbramos a possibilidade de compressão no prêmio atual das NTN-Bs e um possível ganho de capital nas operações investidas ao longo do período de alocação.

O Fundo tem os seus pilares de alocação e teses de investimento muito bem definidas - estratégia buy and hold com originação e estruturação próprias; controle dos CRI e carteira dividida entre ativos indexados à inflação e ativos indexados ao CDI.

### **Pilares e Processo de Investimento**

A Gestora adota um criterioso processo de investimento, que segue, obrigatoriamente, todas as etapas abaixo descritas:



O PIPELINE INDICATIVO APRESENTADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DO PIPELINE ACIMA DISPOSTO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA, INCLUSIVE OS DISPOSTOS NA TABELA ACIMA. ESTES DADOS, INCLUINDO OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

\* \* \* \* \*

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTA ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO PREMISSAS, SIMULAÇÕES E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

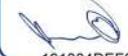


AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR (E DO PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL) E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

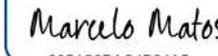
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

**MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**

DocuSigned by:  
  
191304DEF06543C...

---

**Brunno Bagnarioli**  
Sócio - CIO

DocuSigned by:  
  
8054C0BAC4B84A5...

---

**Marcelo Matos**  
Sócio Real Estate



## Anexo I

## Fluxo de Caixa Projetado e Alocação de Ativos

	12	24	36	48	60	72	84
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
<b>(+) Receita Total</b>	R\$ 83.388.832	R\$ 79.447.289	R\$ 79.086.697	R\$ 79.210.961	R\$ 79.489.088	R\$ 80.301.775	R\$ 79.869.719
(+) Receita Juros CRIs	R\$ 63.307.548	R\$ 67.152.207	R\$ 66.791.615	R\$ 66.915.879	R\$ 67.194.006	R\$ 68.006.693	R\$ 67.574.638
(+) Receita CM CRIs	R\$ 11.372.951	R\$ 12.295.082					
(+) Receita Caixa	R\$ 8.708.333	R\$ -					
<b>(-) Despesas (sem Pfee)</b>	<b>-R\$ 5.500.000</b>						
(-) Taxa Adm	-R\$ 600.000						
(-) Taxa Gestão	-R\$ 4.400.000						
(-) Outros Custos	-R\$ 500.000						
<b>(-) Despesa Performance</b>	<b>-R\$ 1.827.766</b>	<b>-R\$ 2.345.686</b>	<b>-R\$ 2.415.478</b>	<b>-R\$ 2.391.427</b>	<b>-R\$ 2.337.596</b>	<b>-R\$ 2.180.302</b>	<b>-R\$ 2.263.925</b>
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 76.061.066</b>	<b>R\$ 71.601.603</b>	<b>R\$ 71.171.219</b>	<b>R\$ 71.319.534</b>	<b>R\$ 71.651.492</b>	<b>R\$ 72.621.473</b>	<b>R\$ 72.105.794</b>
<b>(=) Resultado/cota/Mês</b>	<b>R\$ 1,27</b>	<b>R\$ 1,19</b>	<b>R\$ 1,19</b>	<b>R\$ 1,19</b>	<b>R\$ 1,19</b>	<b>R\$ 1,21</b>	<b>R\$ 1,20</b>
<b>DY</b>	<b>15,2%</b>	<b>14,3%</b>	<b>14,2%</b>	<b>14,3%</b>	<b>14,3%</b>	<b>14,5%</b>	<b>14,4%</b>

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: A82CBB1CFAA549018FA913A7F32A29EF

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: Viabilidade\_Mauá\_05122022\_Final +MT.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 14

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Leonardo Lucas Macedo

R IGUATEMI, 151 - CONJ 161 E 162 ANDAR 16

EDIF SPAZIO FARIA LIMA ITAIM BIBI

SAO PAULO, SP 01.451-011

leonardo.macedo@mellottorres.com.br

Endereço IP: 201.17.83.248

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Leonardo Lucas Macedo

Local: DocuSign

07/12/2022 13:22:46

leonardo.macedo@mellottorres.com.br

**Eventos do signatário**

Brunno Bagnariolli

brunnob@mauacapital.com

Sócio sr.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Assinatura**

DocuSigned by:



191304DEF06543C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 8.242.3.170

**Registro de hora e data**

Enviado: 07/12/2022 13:24:00

Visualizado: 07/12/2022 14:37:08

Assinado: 07/12/2022 14:37:14

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 11/11/2022 18:48:03

ID: 22faea13-2f62-4172-bb00-47ff02d88146

Marcelo Matos

mmatos@mauacapital.com

Sócio

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:



8054C0BAC4B84A5...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.173.170.70

Assinado com o uso do celular

Enviado: 07/12/2022 13:23:59

Visualizado: 07/12/2022 13:28:41

Assinado: 07/12/2022 13:28:56

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 07/12/2022 13:28:41

ID: 66479340-c01a-48e5-8d57-d17e8831b3f5

**Eventos do signatário presencial****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data****Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de resumo do envelope****Status****Carimbo de data/hora**

Envelope enviado

Com hash/criptografado

07/12/2022 13:24:00

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Entrega certificada	Segurança verificada	07/12/2022 13:28:41
Assinatura concluída	Segurança verificada	07/12/2022 13:28:56
Concluído	Segurança verificada	07/12/2022 14:37:14

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>
---

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, MELLO TORRES ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact MELLO TORRES ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [tatiane.cintra@souzamodello.com.br](mailto:tatiane.cintra@souzamodello.com.br)

**To advise MELLO TORRES ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [tatiane.cintra@souzamodello.com.br](mailto:tatiane.cintra@souzamodello.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from MELLO TORRES ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [tatiane.cintra@souzamodello.com.br](mailto:tatiane.cintra@souzamodello.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with MELLO TORRES ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [tatiane.cintra@mellotorres.com.br](mailto:tatiane.cintra@mellotorres.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Mello Torres Sociedade de Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MELLO TORRES ADVOGADOS during the course of your relationship with MELLO TORRES ADVOGADOS.

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

**To advise SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [info@smtda.com.br](mailto:info@smtda.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [info@smtda.com.br](mailto:info@smtda.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

**To withdraw your consent with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSB, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSB for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSB to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS.



**ANEXO V**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA  
INSTRUÇÃO CVM Nº 400**

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus diretores estatutários, na qualidade de administradora do **MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pelo "*Código de Administração de Recursos de Terceiros*", conforme atualmente vigente ("Código ANBIMA") e pelas demais disposições que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.195/0001-33, na qualidade de emissor e ofertante ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do 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 pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 04 de novembro de 2022.

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

Administradora

DocuSigned by:  
Fabrício Cunha de Almeida  
Assinado por: FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717  
CPF: 05638864717  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 10/11/2022 11:41:56 BRT

Nome: Fabrício Almeida  
Cargo: Diretor

DocuSigned by:  
Bernardo Amaral Botelho  
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781  
CPF: 04301578781  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 04/11/2022 15:14:52 BRT

Nome: Bernardo Amaral  
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO VI**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, 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, por seus diretores estatutários, na qualidade de instituição líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pelo "Código de Administração de Recursos de Terceiros", conforme atualmente vigente ("Código ANBIMA") e pelas demais disposições que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.195/0001-33, na qualidade de emissor e ofertante ("Oferta" e "Fundo", respectivamente), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificado acima ("Administrador") e gerido de forma ativa pela **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.608.171/0001-59, e inscrita perante a JUCESP sob NIRE 35.221.193.498, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo, habilitada para gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 9.061, de 28 de novembro de 2006 ("Gestor"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de 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 e pelo Administrador 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 aquelas eventuais ou periódicas e suas respectivas atualizações 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 (i) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as novas cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 08 de novembro de 2022.

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

Coordenador Líder

DocuSigned by:  
Bernardo Amaral Botelho  
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO/04301578781  
CPF: 04301578781  
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 14:49:42 BRT  
ICP  
Brasil

Nome: Bernardo Amaral Botelho  
Cargo: Diretor

DocuSigned by:  
Fabricio Cunha de Almeida  
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA/05638864717  
CPF: 05638864717  
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 14:48:07 BRT  
ICP  
Brasil

Nome: Fabricio Cunha de Almeida  
Cargo: Diretor

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: A3D13B8D942F47C580AF39BFFC64F670

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: Anexo E - FII Mauá Cetip - Declaração Coordenador Líder (V. Assinatura...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Gabriella Di Tommaso Latorre

Assinatura guiada: Ativado

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

gabriella.latorre@xpi.com.br

Endereço IP: 8.243.51.39

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Gabriella Di Tommaso Latorre

Local: DocuSign

08/11/2022 14:41:55

gabriella.latorre@xpi.com.br

**Eventos do signatário****Assinatura****Registro de hora e data**

Bernardo Amaral Botelho

DocuSigned by:  
  
 067E6CD4D8E24B2...

Enviado: 08/11/2022 14:44:09

kristian.orberg@xpi.com.br

Visualizado: 08/11/2022 14:48:44

Procurador

Assinado: 08/11/2022 14:49:45

XP Investimentos

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Usando endereço IP: 200.182.103.73

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 05/08/2019 11:20:03

ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784

Fabricio Cunha de Almeida

DocuSigned by:  
  
 067E6CD4D8E24B2...

Enviado: 08/11/2022 14:44:09

kristian.orberg@xpi.com.br

Visualizado: 08/11/2022 14:47:42

Procurador

Assinado: 08/11/2022 14:48:11

XP Investimentos

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Usando endereço IP: 200.182.103.73

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 05/08/2019 11:20:03

ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784

**Eventos do signatário presencial****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data****Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data**

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	08/11/2022 14:44:09
Entrega certificada	Segurança verificada	08/11/2022 14:47:42
Assinatura concluída	Segurança verificada	08/11/2022 14:48:11
Concluído	Segurança verificada	08/11/2022 14:49:48

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

## **CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA**

### **Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura**

Periodicamente, a XPI Suprimentos poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

### **Revogação de seu consentimento**

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

### **Consequências da revogação de consentimento**

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

## **Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente**

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

### **Como contatar a XPI Suprimentos:**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br)

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: XPI Suprimentos

### **Para informar seu novo endereço de e-mail a XPI Suprimentos:**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

### **Para solicitar cópias impressas a XPI Suprimentos:**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

### **Para revogar o seu consentimento perante a XPI Suprimentos:**

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br) e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

### **Hardware e software necessários\*\*:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

### **Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a XPI Suprimentos conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por XPI Suprimentos durante o curso do meu relacionamento com você.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO VII**

---

INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	43.741.195/0001-33
<b>Data de Funcionamento:</b>	28/09/2022	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BR0DLLCTF003	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	4.000.000,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa e MBO	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	02.332.886/0001-04
<b>Endereço:</b>	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andar - LEBLON - RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	<b>Telefones:</b>	(11) 3027-2237
<b>Site:</b>	www.xpi.com.br	<b>E-mail:</b>	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
<b>Competência:</b>	11/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA	04.608.171/0001-59	R DOUTOR RENATO PAES DE BARROS, 955, ITAIM BIBI, São Paulo - SP CEP 04530-001	(11) 2102-0700
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKE 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	N/A			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> N/A			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> N/A			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			

	N/A		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	
	Não possui informação apresentada.		
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>		
	N/A		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	N/A		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.2	<b>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.</b>		
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.3	<b>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.</b>		
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	O Fundo pagará uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente a 1,00% (um cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFLX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"). A Taxa de Administração engloba os serviços de gestão, administração e custódia de Cotas.		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	0,00	0,00%	0,00%
12.	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Lizandro Sommer Aroni	<b>Idade:</b> 47
	<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>CPF:</b> 279.902.288-07
	<b>E-mail:</b>	Jurfdico.regulatorio@xpi.com.br	<b>Formação acadêmica:</b> Administração de Empresas
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b> 29/09/2021
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>		
	<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao</b> <b>Atividade principal da</b>

			<b>cargo</b>	<b>empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
	XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária		
	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>						
	<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>				
	<b>Qualquer condenação criminal</b>	Não				
	<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>	Não				
<b>13.</b>	<b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
	<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
	Até 5% das cotas					
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
<b>14.</b>	<b>Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
	Não possui informação apresentada.					
<b>15.</b>	<b>Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1</b>	<b>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.</b>					
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador ( <a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/</a> ), do Fundo ( <a href="http://www.mauacapital.com">www.mauacapital.com</a> ) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").					
<b>15.2</b>	<b>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.</b>					
	O Fundo não possui política de negociação de cotas.					
<b>15.3</b>	<b>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.</b>					
	A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor <a href="http://www.mauacapital.com">www.mauacapital.com</a> .					
<b>15.4</b>	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
	N/A.					
<b>16.</b>	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
	O fundo não possui previsão de chamada de capital.					

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO VIII**

---

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“Administradora”), do **MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.195/0001-33 (“Fundo”), e a **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.608.171/0001-59, e inscrita perante a JUCESP sob NIRE 35.221.193.498, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo, habilitada para gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 9.061, de 28 de novembro de 2006 (“Gestora”), vem, por meio do presente **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO**, oferecer orientação para exercício de voto em Assembleia Geral a ser realizada nos termos do artigo 34 e seguintes 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**

A Assembleia Geral será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) 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 (a) cotas de FII administrados e/ou geridos, respectivamente, pela Administradora e/ou pelo Gestor; e (b) aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos ou cujo respectivo lastro seja devido pelo Administrador, pelo Gestor, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do Art. 34, combinado com o Art. 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Letras de Crédito — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (c) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; Adicionalmente, deliberar sobre a possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como

contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os seguintes critérios (a serem observados no momento de aquisição de tais CRI, pelo Fundo). Autorizar também a aquisição de ativos conflitados em ofertas registradas automaticamente ou dispensadas de registro perante a CVM, desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em caso de eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo, nos termos da regulamentação aplicável, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade para Ativos Conflitados.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE DO PROSPECTO.**

### **QUEM PODERÁ PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL**

Conforme disposto no Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia Geral: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

### **QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO**

A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas. 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 simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, desde que tais Cotistas presentes em tal assembleia representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

### **COMO PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL**

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no termo de adesão ao Regulamento ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de matérias de assembleias gerais

extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

## **PARTICIPAÇÃO POR PROCURAÇÃO**

A Administradora disponibilizou uma minuta de procuração específica **que poderá ser outorgada de forma não obrigatória**, no âmbito da Oferta, pelo investidor, sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva ou do envio da ordem de investimento, conforme o caso, para a realização da Assembleia Geral, 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) se abster. Referida procuração não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, ao Gestor do Fundo ou parte a eles relacionada.**

Ainda, uma vez outorgada, a procuração acima mencionada **não será irrevogável ou irretratável**, podendo ser revogada, unilateralmente, **a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral**, mediante comunicação entregue ao Administrador em sua sede.

No caso de outorga de procuração, os representantes legais ou procuradores deverão ter sido constituídos há menos de 1 (um) ano, com a devida comprovação de poderes<sup>1</sup>.

Em que pese a disponibilização da procuração, **o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral 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.**

**A validade e eficácia da Procuração está condicionada:**

**(i) ao acesso do Outorgante, previamente à outorga da Procuração, a todos os elementos informativos necessários para exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto anteriormente à outorga da Procuração, conforme disposto no “Manual de Exercício de Voto” e os demais documentos da Oferta;**

**(ii) à subscrição e integralização das cotas de emissão do Fundo pelo Outorgante; e**

**(iii) à efetivação da qualidade do Outorgante como cotista do Fundo.**

---

<sup>1</sup> 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 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)

**POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES AOS ATIVOS CONFLITADOS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE" DO PROSPECTO.**

#### **ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS**

Na data da convocação da Assembleia Geral, 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 – Balcão B3.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon

CEP 22440-032 – Rio de Janeiro - RJ

At.: Srs. Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle

Telefone: (11) 97220-1906

E-mail: [adm.fundos.estruturados@xpi.com.br](mailto:adm.fundos.estruturados@xpi.com.br) e [juridicofundos@xpi.com.br](mailto:juridicofundos@xpi.com.br)

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral estarão à disposição dos Cotistas para análise no seguinte endereço eletrônico: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/>



**ANEXO IX**

---

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração (“Procuração de Conflito de Interesses”), [[*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 **MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO 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 43.741.195/0001-33 (“Fundo”), nomeia e constitui a [=], com sede na cidade do [=], estado do [=], na [=], CEP [=], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [=] (“Outorgado”) 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), inclusive em consulta formal, cujo objetivo será deliberar, nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) acerca da possibilidade de aquisição e/ou venda de (a) cotas de FII administrados e/ou geridos, respectivamente, pela Administradora e/ou pelo Gestor; e (b) aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos ou cujo respectivo lastro seja devido pelo Administrador, pelo Gestor, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do Art. 34, combinado com o Art. 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Letras de Crédito — LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (c) Letras Imobiliárias Garantidas — LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; Adicionalmente, deliberar sobre a possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os seguintes critérios (a serem observados no momento de aquisição de tais CRI, pelo Fundo). Autorizar também a aquisição de ativos conflitados em ofertas registradas automaticamente ou dispensadas de registro perante a CVM, desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em caso de eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade para Ativos Conflitados (“Ativos Conflitados”), a exclusivo critério do Gestor, desde que observados os critérios previstos 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, até o limite de concentração previsto para cada ativo nesta Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, sendo certo que as situações descritas nos itens “(i)” e “(ii)” acima configuram potenciais conflitos de interesse, nos termos da Instrução CVM 472 (“Assembleia de Conflito de Interesse”, respectivamente), e, em nome do Outorgante:

(....) votar **a favor da aquisição e/ou venda** de Ativos Conflitados, 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 cotas da primeira emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo nesta Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contrariamente à aquisição e/ou venda** de Ativos Conflitados, 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 cotas da primeira emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo nesta Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) **abster-se de votar sobre a aquisição e/ou venda** de Ativos Conflitados, 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 cotas da primeira emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo nesta Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

**Declaração do Investidor:**

(....) Declaro que, previamente à outorga da Procuração, tive acesso a todos os elementos informativos necessários para exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta.

**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 exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto anteriormente à outorga da Procuração, conforme disposto no "Manual de Exercício de Voto" e os demais documentos da Oferta;**

**(ii) à subscrição e integralização das cotas de 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 Administrador, o Gestor, ou parte a elas relacionada. O Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse que deliberará sobre a aquisição pelo Fundo de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I de cada Procuração de Conflito de Interesses.**

**O potencial conflito de interesse advindo da possibilidade de aquisição pelo Fundo de Ativos Conflitados restará descaracterizado uma vez que haja aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição pelo Fundo de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I de cada Procuração de Conflito de Interesses.**

**Independentemente da aprovação da matéria objeto de conflito de interesses, 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 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 poderá ser outorgada **de forma não obrigatória pelo Outorgante, sob a condição suspensiva de que o Outorgante se torne cotista do Fundo**, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva ou do envio da ordem de investimento, conforme o caso. Esta Procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma **não será irrevogável ou irretratável**, podendo ser revogada pelo Outorgante unilateralmente, **a qualquer tempo, até a data da referida assembleia**, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga.

Dessa forma, o Outorgante 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: assembleias@xpi.com.br; (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: assembleias@xpi.com.br; 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.

São Paulo, [dia] de [mês] de 2022.

[nome do Investidor PJ]

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

Cargo:

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

Cargo:

{ou}

---

[nome do Investidor PF]

## Anexo I

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita no item (ii) da Procuração de Conflito de Interesses acima, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em Ativos Conflitados são os seguintes (“Crítérios de Elegibilidade para Ativos Conflitados”):

### **Crítérios Aplicáveis a Quaisquer FII Adquiridos em Situação de Conflito de Interesses, os seguintes critérios de elegibilidade, a serem observados de forma cumulativa:**

- (i) No caso de FII geridos pelo Gestor, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais FII não podem ter por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor);
- (ii) As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (iii) As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iv) Os FII objeto de investimento não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;
- (v) Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo;
- (vi) Os FII deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- (vii) O Fundo não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII investido;
- (viii) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor;

### **Crítérios Aplicáveis a Quaisquer CRI Adquiridos em Situação de Conflito de Interesses:**

- a) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- b) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- c) **Prazo.** Os CRI deverão prazo de vencimento mínimo de 1 (um) ano;
- d) **Indexadores.** Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

- ("IPCA/IBGE"); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-M/FGV"); ou (iv) por taxa de juros pré-fixadas
- e) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas.
  - f) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM nº 472;
  - g) **Classificação de Risco.** Tendo em vista que, nos termos do inciso V do art. 9º da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, o Fundo é classificado, per se, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório de classificação de risco, conforme estabelecido pelo §6º do art. 7º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada



PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA  
DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

**MAUÁ CAPITAL CRÉDITO ESTRUTURADO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

LUZ CAPITAL MARKETS