





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO .....</b>                                                                | <b>1</b>  |
| 1.1. Definições .....                                                                     | 3         |
| 1.2. Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência .....          | 14        |
| 1.3. Considerações sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro .....                 | 14        |
| <b>2. SUMÁRIO DA OFERTA .....</b>                                                         | <b>17</b> |
| <b>3. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO .....</b>                                            | <b>29</b> |
| 3.1. Base Legal .....                                                                     | 31        |
| 3.2. Constituição .....                                                                   | 31        |
| 3.3. Funcionamento .....                                                                  | 31        |
| 3.4. Regulamento .....                                                                    | 31        |
| 3.5. Síntese das Emissões Anteriores de Cotas do Fundo .....                              | 31        |
| 3.6. Público Alvo do Fundo .....                                                          | 32        |
| 3.7. Características do Fundo .....                                                       | 32        |
| 3.7.1 Objetivo do Fundo .....                                                             | 32        |
| 3.7.2. Política de Investimento .....                                                     | 32        |
| 3.7.3. Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor .....                         | 33        |
| 3.7.4. Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços .....        | 33        |
| 3.7.5. Distribuições realizadas desde a constituição do Fundo .....                       | 34        |
| 3.7.6. Histórico de Rentabilidade .....                                                   | 35        |
| 3.7.7. Histórico das Negociações .....                                                    | 37        |
| 3.7.8. Assembleia Geral de Cotistas .....                                                 | 38        |
| 3.7.9. Convocação, Instalação da Assembleia Geral de Cotistas e seus Representantes ..... | 38        |
| 3.7.10. Emissão de novas Cotas .....                                                      | 38        |
| 3.7.11. Direitos de Preferência .....                                                     | 38        |
| 3.7.12. Prazo .....                                                                       | 38        |
| 3.8. Da Administração e Gestão do Fundo .....                                             | 38        |
| 3.9. Substituição do Administrador e do Gestor .....                                      | 38        |
| 3.10. Despesas e encargos do Fundo .....                                                  | 39        |
| 3.11. Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo .....                      | 40        |
| 3.12. Forma de Divulgação de Informações .....                                            | 40        |
| 3.13. Patrimônio do Fundo .....                                                           | 40        |
| 3.14. Distribuição de Resultados .....                                                    | 40        |
| 3.15. Garantias .....                                                                     | 40        |
| 3.16. Vedações ao Administrador e ao Gestor .....                                         | 40        |
| 3.17. Demonstrações Financeiras e Auditoria .....                                         | 41        |
| 3.18. Propriedade Fiduciária .....                                                        | 41        |
| 3.19. Conflitos de Interesses .....                                                       | 41        |
| 3.20. Assembleia Geral de Cotistas .....                                                  | 41        |
| 3.21. Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo .....                                    | 42        |
| 3.22. Dissolução e Liquidação do Fundo .....                                              | 42        |
| <b>4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DAS NOVAS COTAS .....</b>                               | <b>43</b> |
| 4.1. Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta .....                                   | 45        |
| 4.2. Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta .....                                  | 45        |
| 4.3. Autorização .....                                                                    | 45        |
| 4.4. Fundo .....                                                                          | 45        |
| 4.5. Número da Emissão .....                                                              | 46        |
| 4.6. Montante Inicial da Oferta .....                                                     | 46        |
| 4.7. Quantidade de Novas Cotas .....                                                      | 46        |
| 4.8. Lote Adicional .....                                                                 | 46        |
| 4.9. Preço de Emissão .....                                                               | 46        |
| 4.10. Aplicação Mínima Inicial .....                                                      | 46        |
| 4.11. Data de Emissão .....                                                               | 46        |
| 4.12. Forma de Subscrição e Integralização .....                                          | 46        |
| 4.13. Procurações de Conflito de Interesses .....                                         | 47        |
| 4.14. Taxa de Distribuição Primária .....                                                 | 49        |
| 4.15. Taxa de Ingresso .....                                                              | 49        |
| 4.16. Taxa de Saída .....                                                                 | 49        |
| 4.17. Colocação e Procedimento de Distribuição .....                                      | 49        |
| 4.18. Público Alvo da Oferta .....                                                        | 49        |
| 4.19. Pessoas Vinculadas .....                                                            | 50        |
| 4.20. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento .....                           | 50        |
| 4.21. Plano de Distribuição .....                                                         | 51        |

|                                                                                                     |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.22. Oferta Não Institucional .....                                                                | 52         |
| 4.23. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional .....                                          | 53         |
| 4.24. Oferta Institucional .....                                                                    | 54         |
| 4.25. Critério de Colocação da Oferta Institucional .....                                           | 55         |
| 4.26. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....                  | 55         |
| 4.27. Distribuição Parcial .....                                                                    | 55         |
| 4.28. Prazo de Colocação.....                                                                       | 56         |
| 4.29. Fundo de Liquidez e Contrato de Estabilização de Preços das Novas Cotas .....                 | 56         |
| 4.30. Alocação e Liquidação Financeira.....                                                         | 56         |
| 4.31. Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta .....                             | 57         |
| 4.32. Formador de Mercado .....                                                                     | 58         |
| 4.33. Condições da Oferta .....                                                                     | 58         |
| 4.34. Inadequação da Oferta a certos Investidores.....                                              | 58         |
| 4.35. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta.....                                                 | 59         |
| 4.36. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta .....                                       | 59         |
| 4.37. Contrato de Distribuição .....                                                                | 60         |
| 4.37.1. Regime de Colocação.....                                                                    | 60         |
| 4.37.2. Comissionamento do Coordenador Líder .....                                                  | 60         |
| 4.37.3. Condições Precedentes.....                                                                  | 61         |
| 4.38. Custos Estimados de Distribuição .....                                                        | 64         |
| <b>5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA.....</b>                                                    | <b>67</b>  |
| 5.1. Destinação dos Recursos da Oferta .....                                                        | 69         |
| <b>6. TRIBUTAÇÃO .....</b>                                                                          | <b>73</b>  |
| 6.1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....                                                | 75         |
| Imposto de Renda.....                                                                               | 75         |
| Investidores Residentes no Brasil.....                                                              | 75         |
| Investidores Residentes no Exterior .....                                                           | 76         |
| Tributação do IOF/Câmbio.....                                                                       | 76         |
| IOF/Títulos .....                                                                                   | 77         |
| 6.2. Tributação aplicável ao Fundo.....                                                             | 77         |
| IOF/Títulos .....                                                                                   | 77         |
| Imposto de Renda.....                                                                               | 77         |
| Outras Considerações .....                                                                          | 77         |
| <b>7. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO .....</b>                                   | <b>79</b>  |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS</b>                         |            |
| <b>ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE.....</b>                            | <b>81</b>  |
| <b>Informações Adicionais .....</b>                                                                 | <b>82</b>  |
| <b>8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, GESTOR E COORDENADOR LÍDER .....</b>                                 | <b>85</b>  |
| 8.1. Gestor .....                                                                                   | 87         |
| 8.2. Administrador.....                                                                             | 88         |
| 8.3. Coordenador Líder .....                                                                        | 88         |
| <b>9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....</b>                                                       | <b>91</b>  |
| 9.1. Relacionamento entre o Administrador, Escriturador e o Coordenador Líder .....                 | 93         |
| 9.2. Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder .....                                      | 93         |
| 9.3. Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder .....                                       | 93         |
| Conflito de Interesses .....                                                                        | 94         |
| <b>10. FATORES DE RISCO.....</b>                                                                    | <b>95</b>  |
| <i>Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos.....</i>                                 | <i>97</i>  |
| <i>Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização .....</i> | <i>97</i>  |
| <i>A instabilidade política pode afetar adversamente</i>                                            |            |
| <i>os negócios realizados nos Ativos Alvo e seus resultados .....</i>                               | <i>98</i>  |
| <i>Riscos referentes aos impactos causados por surtos,</i>                                          |            |
| <i>epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....</i>                                           | <i>98</i>  |
| <i>Risco da pandemia da COVID – 19.....</i>                                                         | <i>99</i>  |
| <i>Riscos relacionados ao investimento em Cotas .....</i>                                           | <i>99</i>  |
| <i>Risco de Mercado .....</i>                                                                       | <i>99</i>  |
| <i>Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo.....</i>                                        | <i>100</i> |
| <i>Riscos variados associados aos Ativos .....</i>                                                  | <i>100</i> |
| <i>Risco relacionado à liquidez .....</i>                                                           | <i>100</i> |
| <i>Risco tributário .....</i>                                                                       | <i>100</i> |
| <i>Risco Operacional.....</i>                                                                       | <i>101</i> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <i>Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções</i>                                                                                                                                                                                    | 101 |
| <i>Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário</i>                                                                                                                                                                                     | 101 |
| <i>Risco de Governança</i>                                                                                                                                                                                                                                                   | 101 |
| <i>Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação</i>                                                                                                                                                                                                              | 101 |
| <i>Riscos jurídicos e regulatórios</i>                                                                                                                                                                                                                                       | 101 |
| <i>Ausência de garantia</i>                                                                                                                                                                                                                                                  | 102 |
| <i>Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador</i>                                                                                                                                                                                          | 102 |
| <i>A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito</i>                                                                                                                                                                                                               | 102 |
| <i>Risco de liquidação antecipada do Fundo</i>                                                                                                                                                                                                                               | 102 |
| <i>Risco de desempenho passado</i>                                                                                                                                                                                                                                           | 102 |
| <i>Risco decorrente de alterações do Regulamento</i>                                                                                                                                                                                                                         | 102 |
| <i>Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor</i>                                                                                                                                                                                                       | 103 |
| <i>Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário</i>                                                                                                                                                                                                                        | 103 |
| <i>Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento</i>                                                                                                                                                                               | 103 |
| <i>A importância do Gestor</i>                                                                                                                                                                                                                                               | 103 |
| <i>Riscos da Oferta</i>                                                                                                                                                                                                                                                      | 103 |
| <i>Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos</i>                                                                                                                                                                                                                 | 103 |
| <i>Risco de Não Concretização da Oferta</i>                                                                                                                                                                                                                                  | 103 |
| <i>O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário</i>                                                                                                            | 104 |
| <i>Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor</i>                                                                                                                                                                                                              | 104 |
| <i>Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta</i>                                                                                                                                                                                        | 104 |
| <i>Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta</i>                                                                                                                                                                                 | 104 |
| <i>Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição</i>                                                                                                                                                                                           | 104 |
| <i>Risco relativo à concentração e pulverização</i>                                                                                                                                                                                                                          | 104 |
| <i>Informações contidas neste Prospecto Preliminar</i>                                                                                                                                                                                                                       | 105 |
| <i>Riscos associados ao investimento no Fundo</i>                                                                                                                                                                                                                            | 105 |
| <i>Risco de potencial conflito de interesses</i>                                                                                                                                                                                                                             | 105 |
| <i>Riscos relativos à rentabilidade do investimento</i>                                                                                                                                                                                                                      | 106 |
| <i>Risco sistêmico e do setor imobiliário</i>                                                                                                                                                                                                                                | 106 |
| <i>Risco de decisões judiciais desfavoráveis</i>                                                                                                                                                                                                                             | 106 |
| <i>Risco da morosidade da justiça brasileira</i>                                                                                                                                                                                                                             | 106 |
| <i>Risco quanto à Política de Investimento do Fundo</i>                                                                                                                                                                                                                      | 106 |
| <i>Risco de aporte de recursos adicionais</i>                                                                                                                                                                                                                                | 107 |
| <i>Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado</i>                                                                                                                                                                                                          | 107 |
| <i>Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas</i>                                                                                                                                                                    | 107 |
| <i>Risco relativo à concentração e pulverização</i>                                                                                                                                                                                                                          | 107 |
| <i>Risco de concentração da carteira do Fundo</i>                                                                                                                                                                                                                            | 107 |
| <i>Risco de diluição</i>                                                                                                                                                                                                                                                     | 107 |
| <i>Risco de diluição imediata no valor dos investimentos</i>                                                                                                                                                                                                                 | 107 |
| <i>Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo</i>                                                                                                                                                                                                             | 107 |
| <i>Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos</i>                                                                                                                                                                                                            | 108 |
| <i>Risco decorrente das operações no mercado de derivativos</i>                                                                                                                                                                                                              | 108 |
| <i>Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital</i>                                                                                                                                                         | 108 |
| <i>Riscos Tributários Relativos aos CRI, às LCI e às LH</i>                                                                                                                                                                                                                  | 108 |
| <i>Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI</i>                                                                                                                                                                                                                       | 108 |
| <i>Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados</i>                                                                                                                                                                                                                     | 108 |
| <i>Risco de descontinuidade do investimento</i>                                                                                                                                                                                                                              | 109 |
| <i>Riscos associados ao investimento em Imóveis</i>                                                                                                                                                                                                                          | 109 |
| <i>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</i> | 109 |
| <i>Risco das contingências ambientais e alterações nas leis e regulamentos ambientais</i>                                                                                                                                                                                    | 109 |
| <i>Risco de desvalorização de Imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo</i>                                                                                                                                                                                        | 110 |
| <i>Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos</i>                                                                                                                                                                                            | 110 |
| <i>Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis</i>                                                                                                                                                                                                                        | 110 |
| <i>Demais riscos</i>                                                                                                                                                                                                                                                         | 110 |

|                     |                                                                                                                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ANEXOS</b> ..... | <b>111</b>                                                                                                                                           |
| <b>ANEXO I</b>      | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO ..... 113                                                                                                       |
| <b>ANEXO II</b>     | ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO<br>REGULAMENTO E FIXOU O PREÇO DE EMISSÃO ..... 185                                             |
| <b>ANEXO III</b>    | ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO<br>FUNDO QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA,<br>COM EXCLUSÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS ATUAIS COTISTAS..... 243 |
| <b>ANEXO IV</b>     | DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS<br>DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ..... 309                                                               |
| <b>ANEXO V</b>      | DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,<br>NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400..... 313                                                            |
| <b>ANEXO VI</b>     | ESTUDO DE VIABILIDADE ..... 319                                                                                                                      |
| <b>ANEXO VII</b>    | INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472. .... 341                                                                                            |
| <b>ANEXO VIII</b>   | PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES ..... 347                                                                                                       |
| <b>ANEXO IX</b>     | MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO ..... 357                                                                                                                |



## 1. INTRODUÇÃO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### 1.1. Definições

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

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“1ª Emissão”:</b>                                         | Primeira emissão de Cotas, realizada com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, encerrada em 30 de dezembro de 2021, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas 358.100 (trezentas e cinquenta e oito mil e cem) Cotas, por 70 (setenta) investidores, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, atingindo o montante total de aproximadamente R\$ 35.810.000,00 (trinta e cinco milhões, e oitocentos e dez mil reais), tendo sido canceladas as Cotas não colocadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Administrador” ou “BRL Trust”:</b>                       | BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“ANBIMA”:</b>                                             | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Anúncio de Encerramento”:</b>                            | Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) das Instituições Participantes da Oferta; (c) da B3; e (d) da CVM.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Anúncio de Início”:</b>                                  | Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) das Instituições Participantes da Oferta; (c) da B3; e (d) da CVM.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>“Aplicação Mínima Inicial”:</b>                           | 102 (cento e duas) Novas Cotas, equivalente a R\$ 10.030,68 (dez mil e trinta reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Apresentações para Potenciais Investidores”:</b>         | Apresentações para potenciais investidores ( <i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i> ), realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Assembleia de Conflito de Interesses”:</b>               | Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo convocada a fim de deliberar sobre potenciais situações de conflito de interesses, na forma dos artigos 18, XII, e 34, caput, e §2º, da Instrução CVM 472.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”:</b> | Assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Ativos”:</b>                                             | Em conjunto, Ativos Alvo e Ativos de Liquidez.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Ativos Alvo”:</b>                                        | Os seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“ <u>CRI</u> ”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“ <u>LCI</u> ”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“ <u>LIG</u> ”); (iv) Letras Hipotecárias (“ <u>LH</u> ”); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“ <u>FIDC</u> ”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“ <u>FII</u> ”); (viii) cotas de fundos de investimento, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | imobiliário; e (ix) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Ativos de Liquidez”:</b>   | Os seguintes ativos: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “(i)” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos. |
| <b>“Ato de Aprovação”:</b>     | Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 23 de maio de 2022, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, nos termos do artigo 21 da Instrução CVM 472, cuja apuração foi realizada no dia 23 de maio de 2022, que deliberou pela (i) aprovação da Emissão e da Oferta; (ii) aprovação dos critérios para fixação do Preço de Emissão; e (iii) exclusão do direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, no âmbito da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Ato do Administrador”:</b> | O ato do Administrador realizado em 28 de junho de 2022, por meio do qual foi fixado o preço de emissão das Novas Cotas, e, conseqüentemente, os demais valores da Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Auditor Independente”:</b> | <b>RSM BRASIL ACAL AUDITORES INDEPENDENTES</b> , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Francisco Matarazzo, 1500, 11º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Aviso ao Mercado”:</b>     | Aviso ao mercado da Oferta, divulgado nesta data, nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“B3”:</b>                   | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“BACEN”:</b>                | Banco Central do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Brasil” ou “País”:</b>     | República Federativa do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Capital Autorizado”:</b>   | Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>“Captação Mínima”:</b>      | A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.087,94 (cinquenta milhões e oitenta e sete reais e noventa e quatro centavos), equivalentes a 508.441 (quinhentas e oito mil e quatrocentas e quarenta e uma) Novas Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Carta Convite”:</b>        | Carta convite por meio da qual o Coordenador Líder, por intermédio da B3, convidará as Corretoras Consorciadas a aderirem à Oferta, respeitados os processos estabelecidos pela B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“CMN”:</b>                  | Conselho Monetário Nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“CNPJ/ME”:</b>              | Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Código ANBIMA”:</b>                                 | Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente na presente data.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Código ANBIMA para Ofertas Públicas”</b>            | Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente na presente data.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Código Civil”:</b>                                  | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Comissionamento”:</b>                               | Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Informações Relativas à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder”, na página 60 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Contrato de Distribuição”:</b>                      | O “ <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado em 28 de junho de 2022 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Emissão das Novas Cotas do Fundo e a Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“Contrato de Gestão”:</b>                            | O “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado entre o Administrador e o Gestor em 10 de novembro de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”:</b>       | 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 02.332.886/0011-78, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04.543-907.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Corretoras Consorciadas”:</b>                       | As instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio das Cartas Convite, e que deverão aderir à Oferta por meio do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição a ser celebrado com o Coordenador Líder, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Cotas da 1ª Emissão”:</b>                           | Cotas da 1ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, que totalizam 358.100 (trezentas e cinquenta e oito mil e cem) Cotas, as quais atualmente são negociadas em bolsa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Cotas”:</b>                                         | As cotas de emissão do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Cotistas”:</b>                                      | Os titulares das Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Covid-19”:</b>                                      | A pandemia, declarada pela Organização Mundial da Saúde, em decorrência da doença causada pelo novo coronavírus (Covid-19).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“CRI”:</b>                                           | Certificados de recebíveis imobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Critério de Colocação da Oferta Institucional”:</b> | Caso as intenções de investimento e Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário. |



|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”:</b></p> | <p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados por Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas e sempre limitado ao montante de R\$ 999.921,12 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e um reais e doze centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de 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 Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.</p> <p>Se, ao final do Período de Reserva, após a aplicação do critério de rateio acima, for atribuído a qualquer Investidor uma quantidade de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial, será autorizada a subscrição e integralização da referida quantidade para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.</p> <p>No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva, conforme o caso, que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.</p> <p>Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.</p> |
| <p><b>“Custodiante”:</b></p>                                    | <p>A atividade de custódia das Cotas é exercida pelo próprio Administrador. Caso seja necessária a contratação de terceiro custodiante, nos termos das normas aplicáveis, será contratada instituição financeira de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>“CVM”:</b></p>                                            | <p>Comissão de Valores Mobiliários.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>“Data de Emissão”:</b></p>                                | <p>A data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Data de Liquidação da Oferta”:</b>               | Data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta, indicada no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 59 deste Prospecto, caso a Captação Mínima seja atingida.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>“DDA”:</b>                                        | DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>“Dias Úteis”:</b>                                 | Qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados nacionais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Direitos Reais”:</b>                             | Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis, incluindo-se direitos reais de permuta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Distribuição Parcial”:</b>                       | Distribuição parcial das Novas Cotas, admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“Emissão” ou “2ª Emissão”:</b>                    | A presente 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Encargos do Fundo”:</b>                          | Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo XII do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>“Escriturador”:</b>                               | BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Estudo de Viabilidade”:</b>                      | O estudo de viabilidade dos Ativos Alvo realizado pelo Gestor, cuja cópia integral consta no Anexo VI a este Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Exigibilidades”:</b>                             | As obrigações e Encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“Fato Relevante”:</b>                             | Significa o fato relevante publicado pelo Administrador em 23 de maio de 2022, comunicando a aprovação da Emissão e da Oferta, nos termos previstos no inciso XIII, do §2º do Art. 41 da Instrução CVM 472.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Fundo de Investimento Imobiliário” ou “FII”:</b> | Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Fundo”:</b>                                      | Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Formador de Mercado”:</b>                        | Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado. |
| <b>“Gestor” ou “Kilima”:</b>                         | Kilima Gestão de Recursos Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuino Cardoso 454, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.877.615/0001-12, devidamente habilitada pela CVM para gestão de recursos de terceiros, conforme Ato Declaratório nº 17.810, expedido em 13 de abril de 2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Governo Federal”:</b>                          | Governo da República Federativa do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>“IGP-M/FGV”:</b>                                | Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>“Instituições Participantes da Oferta”:</b>     | Em conjunto, o Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Instrução CVM 400”:</b>                        | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Instrução CVM 472”:</b>                        | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Instrução CVM 476”:</b>                        | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Instrução CVM 555”:</b>                        | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Instrução Normativa RFB nº 1.585/15”:</b>      | Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, que dispõe sobre o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nos mercados financeiro e de capitais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Instrumento de Constituição”:</b>              | Instrumento de constituição do Fundo, datado de 1º de junho de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>“Investidores da Oferta” ou “Investidores”:</b> | Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais desta Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Investidores Institucionais”:</b>              | Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.019,46 (um milhão e dezenove reais e quarenta e seis centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), que equivale à quantidade mínima de 10.169 (dez mil e cento e sessenta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. 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 ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, em valor igual ou inferior a R\$ 999.921,12 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e um reais e doze centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), que equivale à quantidade máxima de 10.168 (dez mil e cento e sessenta e oito) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Investimentos Temporários”</b> | Significam os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“IPCA”:</b>                     | Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>“Justa Causa”:</b>              | Hipóteses que autorizam que o Fundo, representado pelo Administrador, rescinda unilateralmente o Contrato de Gestão, implicando a destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Gestor, nos termos do Regulamento. Entende-se por “Justa Causa” a (i) comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado e/ou decisão administrativa definitiva no âmbito de processo administrativo perante a CVM, de que o Gestor atuou com culpa, dolo, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, do Gestor.                       |
| <b>“LCI”</b>                       | Letras de Crédito Imobiliário.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Lei nº 6.385”:</b>             | Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Lei nº 8.668”:</b>             | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Lei nº 9.779”:</b>             | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Lei nº 11.033”:</b>            | Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que, entre outros, altera a tributação do mercado financeiro e de capitais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Lei nº 12.024”:</b>            | Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, que, entre outros, altera a Lei nº 8.668.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“LH”:</b>                       | Letra(s) Hipotecária(s).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Lote Adicional”:</b>           | <p>A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 254.220 (duzentas e cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) Novas Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.</p> <p>As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.</p> |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Novas Cotas Adicionais”</b>    | As 254.220 (duzentas e cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) Novas Cotas adicionais, que poderão ser emitidas, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Novas Cotas”:</b>              | São as cotas da 2ª Emissão, que estão sendo emitidas, em classe e série únicas, as quais compreendem a presente distribuição pública primária, que totalizam, inicialmente, até 1.271.101 (um milhão e duzentas e setenta e um mil e cento e um) novas cotas, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, com preço unitário de emissão de R\$ 98,34 (noventa e oito reais e trinta e quatro centavos) por Nova Cota, o que equivale ao Preço de Emissão descontado da Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o valor total de, inicialmente, R\$ 125.000.072,34 (cento e vinte e cinco milhões e setenta e dois reais e trinta e quatro centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária).                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Oferta”:</b>                   | A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas, nos termos da Lei nº 6.385, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Oferta Institucional”:</b>     | Oferta destinada a Investidores Institucionais, conforme previsto na seção “Características da Oferta e das Novas Cotas – Plano de Distribuição” na página 51 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Oferta Não Institucional”:</b> | Oferta destinada a Investidores Não Institucionais, conforme previsto na seção “Características da Oferta e das Novas Cotas – Plano de Distribuição” na página 51 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Patrimônio Líquido”:</b>       | O valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, acrescido do valor da carteira do Fundo precificado na forma prevista no Regulamento, dos valores a receber e dos outros Ativos, excluídas as Exigibilidades, bem como outros passivos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Pedido de Reserva”:</b>        | Pedido de Reserva das Cotas que poderá ser realizado pelos Investidores (e que deverá preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, e pelos os Investidores Institucionais pessoas físicas ou pessoas jurídicas considerados Investidores Institucionais exclusivamente por formalizarem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.019,46 (um milhão e dezenove reais e quarenta e seis centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária). 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>“Prazo de Colocação”:</b>       | O prazo de distribuição pública das Novas Cotas de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Período de Reserva”:</b>       | Período que se iniciará em 6 de julho e se encerrará em 27 de julho, no qual os Investidores da Oferta realizarão seus Pedidos de Reserva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>“Pessoas Vinculadas”:</b>       | Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de |



|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Resolução CVM nº 35/21.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“PIB”:</b>                                 | Produto Interno Bruto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>“Plano de Distribuição”:</b>               | Plano de distribuição das Novas Cotas, que será adotado pelo Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para mais informações veja a seção “Características da Oferta e das Novas Cotas – Plano de Distribuição” na página 51 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Política de Investimento”:</b>            | A política de Investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus Investimentos, prevista no Capítulo VI do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Preço de Emissão”:</b>                    | No contexto da Oferta, o preço de emissão é de R\$ 102,00 (cento e dois reais) por Nova Cota, correspondente ao Valor Unitário de R\$ 98,34 (noventa e oito reais e trinta e quatro centavos) por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária de R\$ 3,66 (três reais e sessenta e seis centavos) por Nova Cota.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“Procedimento de Coleta de Intenções”:</b> | <p>O procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro a Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais.</p> <p>Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.</p> |



|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | <p>O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Novas Cotas – O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, na página 104 deste Prospecto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>“Procurações de Conflito de Interesse”:</b></p> | <p>Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Investidores, <b>de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista</b>, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição e/ou contratação a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição e/ou contratação configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não concorde com a aquisição e/ou contratação, pelo Fundo, de Situações Conflitadas ou se abstenha de votar. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.</p> <p>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.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, e <b>não será irrevogável ou irretratável</b>, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Investidor poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via <i>e-mail</i>) para o seguinte endereço eletrônico: voto.fii@brltrust.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (<i>e-mail</i>) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: voto.fii@brltrust.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.</p> <p><b>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, tendo em vista que referida aquisição e/ou contratação é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.</b></p> |
| <p><b>“Prospecto” ou “Prospecto Preliminar”:</b></p>  | <p>Este Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Prospecto Definitivo”:</b>             | O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Real”, “Reais” ou “R\$”:</b>           | Moeda oficial corrente no Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Regulamento”:</b>                      | O regulamento do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário, vigente e consolidado, constante do Anexo II ao presente Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Resolução CMN nº 4.373/14”:</b>        | Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, do CMN, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais no País e dá outras providências.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Resolução CVM 11”</b>                  | Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Resolução CVM 27”</b>                  | Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Resolução CVM 30”</b>                  | Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Resolução CVM 35”</b>                  | Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Situações Conflitadas”:</b>            | Aqueles Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez em situação de potencial conflito de interesse, quais sejam, (i) CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes; (ii) cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou partes relacionadas a estes; (iii) cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes; (iv) ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes; e (v) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Taxa de Administração Específica”:</b> | A remuneração a que fará jus o Administrador, calculada nos termos do item 4.1.2 do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Taxa de Administração”:</b>            | A Taxa de Administração Específica, a Taxa de Gestão e a Taxa de Administração Específica, quando referidas em conjunto, calculadas nos termos do item 4.1 do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Taxa de Distribuição Primária”:</b>    | A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 3,72% (três inteiros e setenta e dois centésimos por cento) sobre o Valor Unitário da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,66 (três reais e sessenta e seis centavos) por Nova Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta. Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo. |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Taxa de Gestão”:</b>                                    | A remuneração a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 4.1.3 do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>“Taxa de Performance”:</b>                               | A remuneração adicional a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 4.1.6 do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”:</b>       | O termo de adesão ao Contrato de Distribuição firmado pelas Corretoras Consorciadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco”:</b> | O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Montante Inicial da Oferta”:</b>                        | O valor total da Emissão, que será de, inicialmente, até R\$ 125.000.072,34 (cento e vinte e cinco milhões e setenta e dois reais e trinta e quatro centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), podendo ser <b>(i)</b> aumentado em até 254.220 (duzentas e cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) Novas Cotas Adicionais, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 150.000.067,14 (cento e cinquenta milhões e sessenta e sete reais e quatorze centavos); ou <b>(ii)</b> diminuído em virtude da Distribuição Parcial. |
| <b>“Valor Unitário”</b>                                     | O preço unitário de emissão de R\$ 98,34 (noventa e oito reais e trinta e quatro centavos), valor este fixado, nos termos do item 9.5.1 do Regulamento, considerando o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas do Fundo no dia 31 de maio de 2022, considerando um desconto de 2,57% (dois inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento).                                                                                                                                                                                                          |

## 1.2. Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

### COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”); e

### ADMINISTRADOR:

<https://www.brtrust.com.br/?administracao=kilima-volkano-recebiveis-imobiliarios-fundo-de-investimento-imobiliario> (neste website localizar “Documentos” e, então, localizar o documento desejado).

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 95 A 110 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

## 1.3. Considerações sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 95 deste Prospecto.

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 de direito imobiliário brasileira, incluindo, mas não se limitando, a leis e regulamentos existentes e futuros;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 95 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são, nesta data, do conhecimento do Administrador e/ou 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.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto 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.

O Investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 95 a 110 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. 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 podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2. SUMÁRIO DA OFERTA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DA OFERTA

*Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial Investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 95 a 110 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.*

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Número da Emissão</b>             | A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Autorizações</b>                  | A Emissão e a Oferta, com a exclusão do direito de preferência dos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato de Aprovação e pelo Ato do Administrador.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Montante Inicial da Oferta</b>    | O Montante Inicial da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 125.000.072,34 (cento e vinte e cinco milhões e setenta e dois reais e trinta e quatro centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) podendo ser (i) aumentado em até 254.220 (duzentas e cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) Novas Cotas Adicionais, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 150.000.067,14 (cento e cinquenta milhões e sessenta e sete reais e quatorze centavos); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Quantidade de Novas Cotas</b>     | Serão emitidas, inicialmente, até 1.271.101 (um milhão e duzentas e setenta e um mil e cento e um) Novas Cotas, podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Lote Adicional</b>                | <p>A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 254.220 (duzentas e cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) Novas Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.</p> <p>As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.</p> |
| <b>Preço de Emissão</b>              | No contexto da Oferta, o Preço de Emissão é de R\$ 102,00 (cento e dois reais), correspondente ao Valor Unitário de R\$ 98,34 (noventa e oito reais e trinta e quatro centavos) por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária de R\$ 3,66 (três reais e sessenta e seis centavos) por Nova Cota.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Taxa de Distribuição Primária</b> | A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 3,72% (três inteiros e setenta e dois centésimos por cento) sobre o Valor Unitário da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,66 (três reais e sessenta e seis centavos) por Nova Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta,                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta. Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Aplicação Mínima Inicial</b>             | No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 102 (cento e duas) Novas Cotas, equivalente a R\$ 10.030,68 (dez mil e trinta reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Data de Emissão</b>                      | Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a respectiva Data de Liquidação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Administrador</b>                        | BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Forma de Subscrição e Integralização</b> | <p>As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.</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 Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou pessoas jurídicas considerados Investidores Institucionais exclusivamente por formalizarem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.019,46 (um milhão e dezenove reais e quarenta e seis centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), 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>Destinação dos Recursos da Oferta</b>    | Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e aplicação previstos na Instrução CVM 555 e no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos-Alvo, observado que serão destinados à aplicação pelo Fundo, <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR</b> , sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção “Características da Oferta e das Novas Cotas – Destinação dos Recursos”, na página 67 deste Prospecto.                 |
| <b>Procuração de Conflito de Interesses</b> | As Procurações de Conflito de Interesses 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 os representem e votem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | <p>necessidade de aprovação específica para cada aquisição e/ou contratação a ser realizada, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição e/ou contratação configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista <u>concorde ou não concorde</u> com o investimento e/ou contratação, pelo Fundo, de Situações Conflitadas ou se abstenha de votar. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.</p> <p>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.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, e <b>não será irrevogável ou irretratável</b>, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou contratação de Situações Conflitadas, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção “Características da Oferta e das Cotas – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 47 deste Prospecto e Seção “Destinação dos Recursos da oferta”, na página 69 deste Prospecto. <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, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.</b></p> |
| <b>Coordenador Líder</b>                        | XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Gestor</b>                                   | Kilima Gestão de Recursos Ltda., acima qualificado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Escriturador</b>                             | BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Colocação e Procedimento de Distribuição</b> | <p>A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 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 Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “PLANO DE DISTRIBUIÇÃO” NA PÁGINA 51 DESTE PROSPECTO.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Público Alvo da Oferta</b>                   | O público alvo da Oferta são os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, acessados exclusivamente no Brasil, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p> <p>Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 95 a 110 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Pessoas Vinculadas</b>     | <p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Resolução CVM 35.</p> <p>Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo as respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva automaticamente cancelados.</p> <p><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 “FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS - O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 104 DESTES PROSPECTO”.</b></p> |
| <b>Direito de Preferência</b> | <p>Conforme aprovado no Ato de Aprovação, não será concedido direito de preferência para os atuais Cotistas do Fundo na subscrição das Novas Cotas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento</b> | <p>Será adotado o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais.</p> <p>Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Novas Cotas – O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, na página 104 deste Prospecto.</p> |
| <b>Oferta Não Institucional</b>                            | <p>Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta, seus Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, durante o Período de Reserva. 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 pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo, 254.220 (duzentas e cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) Novas Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.</p> <p>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL VEJA A SEÇÃO “CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – OFERTA NÃO INSTITUCIONAL” NA PÁGINA 52 DESTE PROSPECTO.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional</b>      | <p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados por Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional das Novas Cotas</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <p>entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas e sempre limitado ao montante de R\$ 999.921,12 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e um reais e doze centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de 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 Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.</p> <p>Se, ao final do Período de Reserva, após a aplicação do critério de rateio acima, for atribuído a qualquer Investidor uma quantidade de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial, será autorizada a subscrição e integralização da referida quantidade para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.</p> <p>No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva, conforme o caso, que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.</p> <p>Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.</p> |
| <b>Oferta Institucional</b>                          | <p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, que poderão realizar ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA INSTITUCIONAL VEJA A SEÇÃO “CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – OFERTA INSTITUCIONAL” NA PÁGINA 52 DESTE PROSPECTO.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b> | <p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b></p> | <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.</p>                       |
| <p><b>Admissão à Negociação das Cotas na B3</b></p>                                  | <p>As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.</p> <p>Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição e/ou contratação, pelo Fundo, de Situações Conflitadas, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública de Novas Cotas da Emissão, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto na referida Procuração de Conflito de Interesses para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição e/ou contratação a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. <b>Para maiores informações, vide Seção “Características da Oferta e das Cotas – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 47 deste Prospecto Definitivo e Seção “Características da Oferta e das Cotas – Destinação dos Recursos”, na página 67 deste Prospecto.</b></p> |
| <p><b>Alocação e Liquidação Financeira</b></p>                                       | <p>A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme descrito neste Prospecto. A liquidação física e financeira dos Investidores será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, observada a ordem cronológica de recebimento, e que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e seus respectivos procedimentos operacionais. O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas farão sua liquidação</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | <p>exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.</p> <p>Com base nas informações enviadas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) se houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p> <p>As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, 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.</p> <p>Caso seja verificada sobra de Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes discricionariamente, junto à B3.</p> <p>Caso seja verificada falha na liquidação das Novas Cotas no sistema da B3, as Novas Cotas poderão ser liquidadas no ambiente do Escriturador, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação na B3.</p> <p>Os recursos recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta na integralização da Oferta serão depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo e aplicados nos Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.</p> <p>Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Novas Cotas a serem subscritas, os recursos, acrescidos da Taxa de Distribuição Primária, deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta, conforme procedimentos da B3, observado o disposto no item “Distribuição Parcial” na página 55 deste Prospecto.</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 os Investidores Institucionais pessoas físicas ou pessoas jurídicas considerados Investidores Institucionais exclusivamente por formalizarem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.019,46 (um milhão e dezenove reais e quarenta e seis centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), 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>Distribuição Parcial</b>                                       | Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial” ver a seção “Características da Oferta e das Novas Cotas – Distribuição Parcial”, na página 55 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Prazo de Colocação</b>                                         | O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas</b> | Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fatores de Risco</b>                                           | Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 95 a 110 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



|                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                           | <p>Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta</b></p>       | <p>O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.</p> <p>Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 95 a 110 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA EM SEUS INVESTIMENTOS.</p> |
| <p><b>Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta</b></p> | <p>Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, em caso de silêncio, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador</p>                                                                                                                                                                               |



|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>Líder até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento da comunicação por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, em caso de silêncio, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas as situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 ou no caso de não atingimento da Captação Mínima; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. No caso de resilição voluntária ou involuntária do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.</p> <p>Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.</p> <p>Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto 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 às 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 pelo Investidor serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> |
| <b>Estudo de Viabilidade</b>  | O estudo de viabilidade dos Ativos Alvo foi realizado pelo Gestor, e sua cópia integral consta no Anexo VI a este Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Informações Adicionais</b> | <p>Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais”, na página 82 deste Prospecto.</p> <p>O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 24 de maio de 2022. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.</p> <p>Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



### 3. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

*A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II (página 115). 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 E NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NAS COTAS DO FUNDO. O INVESTIDOR DO FUNDO DEVE LER ATENTAMENTE TODO ESTE PROSPECTO, INCLUINDO AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, CONSTANTE NAS PÁGINAS 95 A 110 DESTE PROSPECTO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E OS FATORES DE RISCO DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

### 3.1. Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668 e a Instrução CVM 472.

### 3.2. Constituição

A constituição do Fundo foi aprovada mediante deliberação por ato particular do Administrador, em 1º de junho de 2021.

### 3.3. Funcionamento

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 10 de novembro de 2021.

### 3.4. Regulamento

O Fundo é regido pelo “Regulamento do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 28 de junho de 2022, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no Capítulo I “Do Fundo e das Definições”, no Capítulo II – “Dos Prestadores de Serviço do Fundo”, no Capítulo III – “Das Obrigações do Administrador e do Gestor”, no Capítulo IV – “Da Taxa de Administração”, no Capítulo V – “Da Substituição do Administrador e do Gestor”, no Capítulo VI – “Do objetivo do Fundo e da Política de Investimentos”, no Capítulo VII – “Dos Fatores de Risco”, no Capítulo VIII – “Da Assembleia Geral de Cotistas”, no Capítulo VIII – “Da Assembleia Geral de Cotistas”, no Capítulo IX – “Das Cotas: Colocação, Subscrição, Integralização, Emissão e Negociação”, no Capítulo X – “Da Amortização e do Resgate”, no Capítulo XI – “Dos Eventos de Liquidação”, no Capítulo XII – dos Encargos do Fundo”, no Capítulo XIII – “Da Distribuição de Resultados”, no Capítulo XIV – “Da Apuração do Valor dos Ativos do Fundo”, no Capítulo XV – “Da Política de Divulgação de Informações”, e no Capítulo XVI – “Da Tributação”.

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Regulamento).

### 3.5. Síntese das Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

No âmbito da 1ª Emissão foram ofertadas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, no valor global de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), e valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data de emissão das Cotas da 1ª Emissão, tendo a oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão sido realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

O total de 358.100 (trezentas e cinquenta e oito mil e cem) Cotas foram integralizadas e as demais cotas não subscritas e integralizadas foram canceladas, nos termos do comunicado de encerramento enviado à CVM em 30 de dezembro de 2021.



### 3.6. Público Alvo do Fundo

O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, 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.

### 3.7. Características do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

#### 3.7.1 Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (iv) Letras Hipotecárias (“LH”); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); (viii) cotas de fundos de investimento, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (ix) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Alvo”).

#### 3.7.2. Política de Investimento

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido) específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

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

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

Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “(i)” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos de Liquidez”).

**NOS TERMOS DO §5º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM 472, E OBSERVADO O DISPOSTO NO §6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM 472, O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR OS LIMITES DE APLICAÇÃO POR EMISSOR E POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS ESTABELECIDOS, RESPECTIVAMENTE, NOS ARTIGOS 102 E 103 DA INSTRUÇÃO CVM 555, CONFORME APLICÁVEL, E/OU NA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL QUE VIER A SUBSTITUI-LA, ALTERÁ-LA OU COMPLEMENTÁ-LA, CABENDO AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR RESPEITAR AS REGRAS DE ENQUADRAMENTO E DESENQUADRAMENTO ESTABELECIDAS NO REFERIDO NORMATIVO, RESSALVANDO-SE, ENTRETANTO, QUE OS REFERIDOS LIMITES**

**DE APLICAÇÃO POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS NÃO SE APLICARÃO AOS INVESTIMENTOS DESCRITOS NO § 6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM 472. OS REQUISITOS PREVISTOS ACIMA NÃO SERÃO APLICÁVEIS, QUANDO DA REALIZAÇÃO DE CADA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO FUNDO, DURANTE O PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, CONFORME ARTIGO 107 DA INSTRUÇÃO CVM 555.**

### **3.7.3. Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor**

A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimento imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: [www.kilima.com.br/compliance](http://www.kilima.com.br/compliance)

### **3.7.4. Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços**

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a até 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo, que será composta pela Taxa de Administração Específica, pela Taxa de Gestão e pela Taxa de Escrituração (em conjunto, a “Taxa de Administração”).

Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada como base de cálculo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”): (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (ii) 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 Taxa de Administração, caso suas cotas 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

O Administrador voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as Cotas do Fundo deixem de integrar os 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.

Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará a remuneração de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) durante os primeiros 12 (doze) meses após a 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, posteriormente, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, o Fundo pagará remuneração mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ou 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, o que for maior.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

#### **Gestor**

Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará remuneração remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Escrituração. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

#### **Taxa de Performance**

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 4.1.3 do Regulamento, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pelo Gestor.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times \{ [\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

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

**Índice de Correção** = Variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano). O Índice de Correção será calculado, entre a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive), conforme descrito abaixo:

- (a) Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior.
- (b) 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 inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização de cotas, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

**Resultado** = conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

**PL Contábil** = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

**Distribuições atualizadas**: = Somatório de  $i$  ( $i$  indo de  $M$  a  $N$ ) de:

$$[\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n) / (1 + \text{Índice de Correção do mês } i)]$$

Rendimento mês  $i$  = mês de referência

$M$  = mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

$N$  = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

#### Auditor Independente

**RSM BRASIL ACAL AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Francisco Matarazzo, 1500, 11º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42.

#### **3.7.5. Distribuições realizadas desde a constituição do Fundo**

| Data   | Qtd. de Cotas | Valor distribuído/ Cota (R\$) | Valor total distribuído (R\$) |
|--------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|
| mar/22 | 358.100       | 1,15                          | 411.815,00                    |
| abr/22 | 358.100       | 1,35                          | 483.435,00                    |
| mai/22 | 358.100       | 1,55                          | 555.055,00                    |

### 3.7.6. Histórico de Rentabilidade

| Data       | Valor da Cota | Mês %  | Acumulado % |
|------------|---------------|--------|-------------|
| 14/03/2022 | 98,548        | 0,00%  | 0,00%       |
| 15/03/2022 | 98,45         | -0,10% | -0,10%      |
| 16/03/2022 | 98,45         | -0,10% | -0,10%      |
| 17/03/2022 | 98,44         | -0,11% | -0,11%      |
| 18/03/2022 | 98,44         | -0,11% | -0,11%      |
| 21/03/2022 | 94,335        | -4,28% | -4,28%      |
| 22/03/2022 | 98,44         | -0,11% | -0,11%      |
| 23/03/2022 | 98,44         | -0,11% | -0,11%      |
| 24/03/2022 | 97,466        | -1,10% | -1,10%      |
| 25/03/2022 | 97,466        | -1,10% | -1,10%      |
| 28/03/2022 | 98,43         | -0,12% | -0,12%      |
| 29/03/2022 | 98,43         | -0,12% | -0,12%      |
| 30/03/2022 | 98,43         | -0,12% | -0,12%      |
| 31/03/2022 | 98,43         | -0,12% | -0,12%      |
| 01/04/2022 | 98,43         | 0,00%  | -0,12%      |
| 04/04/2022 | 98,43         | 0,00%  | -0,12%      |
| 05/04/2022 | 98,42         | -0,01% | -0,13%      |
| 06/04/2022 | 98,45         | 0,02%  | -0,10%      |
| 07/04/2022 | 98,45         | 0,02%  | -0,10%      |
| 08/04/2022 | 98,45         | 0,02%  | -0,10%      |
| 11/04/2022 | 98,45         | 0,02%  | -0,10%      |
| 12/04/2022 | 98,45         | 0,02%  | -0,10%      |
| 13/04/2022 | 98,45         | 0,02%  | -0,10%      |
| 14/04/2022 | 98,45         | 0,02%  | -0,10%      |
| 18/04/2022 | 98,43         | 0,00%  | -0,12%      |
| 19/04/2022 | 98,43         | 0,00%  | -0,12%      |
| 20/04/2022 | 98,43         | 0,00%  | -0,12%      |
| 22/04/2022 | 98,43         | 0,00%  | -0,12%      |
| 25/04/2022 | 96,481        | -1,98% | -2,10%      |
| 26/04/2022 | 96,481        | -1,98% | -2,10%      |
| 27/04/2022 | 96,481        | -1,98% | -2,10%      |
| 28/04/2022 | 96,481        | -1,98% | -2,10%      |
| 29/04/2022 | 98,45         | 0,02%  | -0,10%      |
| 02/05/2022 | 97,239        | 0,00%  | -1,33%      |
| 03/05/2022 | 95,693        | -1,59% | -2,90%      |



| Data       | Valor da Cota | Mês %  | Acumulado % |
|------------|---------------|--------|-------------|
| 04/05/2022 | 98,44         | 1,24%  | -0,11%      |
| 05/05/2022 | 98,44         | 1,24%  | -0,11%      |
| 06/05/2022 | 98,44         | 1,24%  | -0,11%      |
| 09/05/2022 | 98,44         | 1,24%  | -0,11%      |
| 10/05/2022 | 98,44         | 1,24%  | -0,11%      |
| 11/05/2022 | 98,44         | 1,24%  | -0,11%      |
| 12/05/2022 | 98,352        | 1,14%  | -0,20%      |
| 13/05/2022 | 98,352        | 1,14%  | -0,20%      |
| 16/05/2022 | 98,352        | 1,14%  | -0,20%      |
| 17/05/2022 | 98,352        | 1,14%  | -0,20%      |
| 18/05/2022 | 98,352        | 1,14%  | -0,20%      |
| 19/05/2022 | 98,352        | 1,14%  | -0,20%      |
| 20/05/2022 | 98,352        | 1,14%  | -0,20%      |
| 23/05/2022 | 98,45         | 1,25%  | -0,10%      |
| 24/05/2022 | 98,45         | 1,25%  | -0,10%      |
| 25/05/2022 | 98,45         | 1,25%  | -0,10%      |
| 26/05/2022 | 96,481        | -0,78% | -2,10%      |
| 27/05/2022 | 96,481        | -0,78% | -2,10%      |
| 30/05/2022 | 96,481        | -0,78% | -2,10%      |
| 31/05/2022 | 98,45         | 1,25%  | -0,10%      |
| 01/06/2022 | 100           | 0,00%  | 1,47%       |
| 02/06/2022 | 100           | 0,00%  | 1,47%       |
| 03/06/2022 | 100           | 0,00%  | 1,47%       |
| 06/06/2022 | 100           | 0,00%  | 1,47%       |
| 07/06/2022 | 100           | 0,00%  | 1,47%       |
| 08/06/2022 | 99,89         | -0,11% | 1,36%       |
| 09/06/2022 | 99,89         | -0,11% | 1,36%       |
| 10/06/2022 | 99,85         | -0,15% | 1,32%       |
| 13/06/2022 | 99,61         | -0,39% | 1,08%       |
| 14/06/2022 | 99,61         | -0,39% | 1,08%       |
| 15/06/2022 | 99,61         | -0,39% | 1,08%       |
| 17/06/2022 | 99,61         | -0,39% | 1,08%       |
| 20/06/2022 | 99,29         | -0,71% | 0,75%       |
| 21/06/2022 | 99,29         | -0,71% | 0,75%       |
| 22/06/2022 | 99,29         | -0,71% | 0,75%       |
| 23/06/2022 | 99,29         | -0,71% | 0,75%       |

### 3.7.7. Histórico das Negociações

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

| Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos <sup>1</sup> |       |        |       |
|---------------------------------------------------|-------|--------|-------|
| Valor de negociação por cota (em Reais)           |       |        |       |
| Data                                              | Mín   | Máx    | Méd   |
| 2022                                              | 94,34 | 100,00 | 98,26 |
| 2021                                              | N.A.  | N.A.   | N.A.  |
| 2020                                              | N.A.  | N.A.   | N.A.  |
| 2019                                              | N.A.  | N.A.   | N.A.  |
| 2018                                              | N.A.  | N.A.   | N.A.  |

| Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos <sup>1</sup> |       |       |       |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Valor de negociação por cota (em Reais)               |       |       |       |
| Data                                                  | Mín   | Máx   | Méd   |
| 1º tri 2022                                           | 94,34 | 98,55 | 97,82 |
| 4º tri 2021                                           | N.A.  | N.A.  | N.A.  |
| 3º tri 2021                                           | N.A.  | N.A.  | N.A.  |
| 2º tri 2021                                           | N.A.  | N.A.  | N.A.  |
| 1º tri 2021                                           | N.A.  | N.A.  | N.A.  |
| 4º tri 2020                                           | N.A.  | N.A.  | N.A.  |
| 3º tri 2020                                           | N.A.  | N.A.  | N.A.  |
| 2º tri 2020                                           | N.A.  | N.A.  | N.A.  |

| Cotações Mensais - Últimos Seis Meses <sup>1</sup> |        |        |           |
|----------------------------------------------------|--------|--------|-----------|
| Valor de negociação por cota (em Reais)            |        |        |           |
| Data                                               | Mín    | Máx    | Méd       |
| mai/22                                             | 95,693 | 98,45  | 97,6476   |
| abr/22                                             | 96,481 | 98,45  | 98,0492   |
| mar/22                                             | 94,335 | 98,548 | 97,819875 |
| fev/22                                             | N.A.   | N.A.   | N.A.      |
| jan/22                                             | N.A.   | N.A.   | N.A.      |
| dez/21                                             | N.A.   | N.A.   | N.A.      |

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

### **3.7.8. Assembleia Geral de Cotistas**

As matérias a serem tratadas por meio de Assembleia Geral de Cotistas estão descritas na Instrução CVM 472, em seu Capítulo VIII, bem como no Capítulo VIII do Regulamento, contido no Anexo II à este Prospecto.

### **3.7.9. Convocação, Instalação da Assembleia Geral de Cotistas e seus Representantes**

Demais determinações, exigências e disposições sobre Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas e Representantes dos Cotistas do Fundo, estão descritas no Capítulo VIII do Regulamento, contido no Anexo II à este Prospecto, bem como no Capítulo V da Instrução CVM 472.

### **3.7.10. Emissão de novas Cotas**

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimentos do Fundo, o Administrador, considerando a 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: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos, a qual deverá ser, necessariamente, aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 9.5.1. do Regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

### **3.7.11. Direitos de Preferência**

No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência. No âmbito desta 2ª Emissão de Cotas do Fundo, os Cotistas deliberaram pela exclusão do direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, conforme o Ato de Aprovação.

### **3.7.12. Prazo**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO” NA PÁGINA 107 DESTES PROSPECTOS.**

## **3.8. Da Administração e Gestão do Fundo**

A administração do Fundo é realizada pelo Administrador e a carteira do Fundo é gerida pelo Gestor.

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 do Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos no Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

## **3.9. Substituição do Administrador e do Gestor**

O Administrador e/ou o Gestor será(ão) substituído(s) nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso, até a eleição de novo administrador e/ou gestor, conforme o caso. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador, e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, em qualquer caso, ou pela CVM, nos casos de descredenciamento. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá, imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação.

Na Assembleia Geral que deliberar sobre a destituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, poderá ser deliberada a substituição, destituição, ou manutenção dos demais prestadores de serviço do Fundo. Caberá ao Administrador destituir o Gestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre referidas partes, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral, por meio da alteração do Regulamento, ou caso o Gestor comprovadamente descumpra, conforme o caso, com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, para fins de destituição do Gestor, devem ser observadas as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

Caso a Assembleia Geral referida acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou do novo gestor, conforme o caso, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou o novo gestor eleito, conforme o caso, não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 5.6. do Regulamento não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

A não substituição do Gestor ou do Administrador: (i) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado na Cláusula acima, o que ocorrer primeiro. 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 dos direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada pelo Regulamento, calculada pro rata temporis até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

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

O Fundo, representado pelo Administrador, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, nas hipóteses de Justa Causa, implicando a destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Gestor nos casos e condições específicas, definidas como Justa Causa no Regulamento.

Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva do Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto no Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

### **3.10. Despesas e encargos do Fundo**

As despesas e encargos do Fundo estão descritas na Instrução CVM 472, em seu Capítulo IX, bem como no Capítulo XII do Regulamento, contido no Anexo II a este Prospecto.



### **3.11. Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo**

A Política de Divulgação de Informações está descrita na Instrução CVM 472, em seu Capítulo VII, bem como no Capítulo XV do Regulamento, contido no Anexo II a este Prospecto.

### **3.12. Forma de Divulgação de Informações**

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 (<https://www.brltrust.com.br>); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

### **3.13. Patrimônio do Fundo**

O Fundo tem patrimônio líquido de R\$ 36.144.678,28 (trinta e seis milhões e cento e quarenta e quatro mil e seiscentos e setenta e oito reais e vinte e oito centavo, na data base de 31 de maio de 2022 (valor referente ao valor patrimonial do Fundo).

### **3.14. Distribuição de Resultados**

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668 e demais regras aplicáveis, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo no semestre, oriundos da distribuição de rendimentos dos Ativos Alvo poderão, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, observado que os ajustes a valor de mercado dos Ativos Alvo não serão considerados para efeitos do cálculo de resultado do Fundo, para fins de distribuição mensal aos Cotistas ("Lucros Mensais").

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

O Gestor, de comum acordo com Administrador, poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo e demais Ativos de Liquidez, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis, e a obrigação estabelecida nos termos do item 19.1 do Regulamento, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida operação, caso aplicável.

Farão jus aos Lucros Mensais, conforme o caso, de que trata o item 13.2. do Regulamento os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos Lucros Mensais de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, os quais serão pagos no 10º (décimo) dia útil contado da data de apuração dos resultados, a qual deverá ocorrer até o fechamento do último dia útil de cada mês de apuração.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis que eventualmente vierem a integrar sua carteira.

### **3.15. Garantias**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

### **3.16. Vedações ao Administrador e ao Gestor**

As vedações ao Administrador e ao Gestor estão descritas na Seção III do Capítulo VI da Instrução CVM 472, bem como no item 2.12 do Regulamento, contido no Anexo II a este Prospecto.

### **3.17. Demonstrações Financeiras e Auditoria**

A apuração do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

O critério de precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Custodiante.

O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

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.

### **3.18. Propriedade Fiduciária**

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 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, 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, considerando as recomendações do Gestor, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

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

### **3.19. Conflitos de Interesses**

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, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e 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. Nesse sentido, caso o Fundo pretenda adquirir ativos em situações que caracterizem conflito de interesses, será realizada Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

O Fundo, atualmente, não possui ativos conflitados dentro de seu patrimônio líquido, bem como não há aprovação genérica para aquisição de ativos em situações que caracterizem conflito de interesses.

### **3.20. Assembleia Geral de Cotistas**

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista no Regulamento.

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance; e
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto, ressalvado o disposto no item 5.12. e subitens do Regulamento.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, 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 da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

As alterações referidas nos incisos “(i)” e “(ii)” acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso “(iii)” acima, deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Os demais termos e condições da Assembleia Geral de Cotistas encontram-se descritos no Capítulo VIII do Regulamento.

### **3.21. Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo**

Abaixo, os 5 (cinco) principais fatores de risco do Fundo, por referência, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 95 a 110 deste Prospecto: (i) Risco de potencial conflito de interesses; (ii) Riscos relativos à rentabilidade do investimento; (iii) Risco sistêmico e do setor imobiliário; (iv) Risco de decisões judiciais desfavoráveis; (v) Risco quanto à Política de Investimento do Fundo.

### **3.22. Dissolução e Liquidação do Fundo**

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo VIII do Regulamento.

A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, bem como demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção do procedimento previsto no item 11.4. do Regulamento, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.

Em qualquer caso, a liquidação de ativos do Fundo será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.



#### **4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DAS NOVAS COTAS**

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DAS NOVAS COTAS

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas e terá as características abaixo descritas.

### 4.1. Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta

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

| Quantidade de Cotas do Fundo | Patrimônio Líquido do Fundo | Valor Patrimonial das Cotas |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 358.100                      | R\$ 36.144.678,28           | R\$ 100,13                  |

*\*Data-base: 31 de maio de 2022.*

### 4.2. Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas (considerando as Novas Cotas Adicionais), é a seguinte:

| Cenário | Quantidade de Novas Cotas emitidas | Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta | Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da 2ª Emissão(*) (R\$) | Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da 2ª Emissão(*) (R\$) |
|---------|------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 508.441                            | 866.541                                    | 86.144.766,22                                                                   | 99,41                                                                           |
| 2       | 1.271.101                          | 1.629.201                                  | 161.144.750,62                                                                  | 98,91                                                                           |
| 3       | 1.525.321                          | 1.883.421                                  | 186.144.745,42                                                                  | 98,83                                                                           |

*\*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de maio de 2022, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.*

*Cenário 1: Considerando a Captação Mínima da Oferta;*

*Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta;*

*Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional.*

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de maio de 2022, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, a referida diluição poderá ser superior àquela apontada na tabela acima. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO.**

### 4.3. Autorização

A Emissão e a Oferta, com a exclusão do direito de preferência dos atuais Cotistas do Fundo, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato de Aprovação e do Ato do Administrador.

### 4.4. Fundo

O Fundo foi constituído por meio de deliberação particular do Administrador, datado de 1º de junho de 2021.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 10 de novembro de 2021 e é regido pelo “Regulamento do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 28 de junho de 2022, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

#### **4.5. Número da Emissão**

A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.

#### **4.6. Montante Inicial da Oferta**

O Montante Inicial da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 125.000.072,34 (cento e vinte e cinco milhões e setenta e dois reais e trinta e quatro centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), podendo ser **(i)** aumentado em até 254.220 (duzentas e cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) Novas Cotas Adicionais, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 150.000.067,14 (cento e cinquenta milhões e sessenta e sete reais e quatorze centavos); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

#### **4.7. Quantidade de Novas Cotas**

Serão emitidas, inicialmente, até 1.271.101 (um milhão e duzentas e setenta e um mil e cento e uma) Novas Cotas, podendo a quantidade de Novas Cotas ser **(i)** aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou **(ii)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

#### **4.8. Lote Adicional**

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 254.220 (duzentas e cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) Novas Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

##### **4.8.1. Direito de Preferência dos Atuais Cotistas do Fundo**

Conforme previsto no Ato de Aprovação, não será concedido aos atuais Cotistas do Fundo direito de preferência para a subscrição e integralização das Novas Cotas.

#### **4.9. Preço de Emissão**

No contexto da Oferta, o Preço de Emissão é de R\$ 102,00 (cento e dois reais) por Nova Cota, correspondente ao Valor Unitário de R\$ 98,34 (noventa e oito reais e trinta e quatro centavos) por Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária de R\$ 3,66 (três reais e sessenta e seis centavos) por Nova Cota.

#### **4.10. Aplicação Mínima Inicial**

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima 102 (cento e duas) Novas Cotas, equivalente a R\$ 10.030,68 (dez mil e trinta reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

#### **4.11. Data de Emissão**

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a respectiva Data de Liquidação.

#### **4.12. Forma de Subscrição e Integralização**

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

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 pessoas físicas ou jurídicas que sejam considerados Investidores

Institucionais exclusivamente por formalizarem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.019,46 (um milhão e dezenove reais e quarenta e seis centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), 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.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição e/ou contratação, pelo Fundo, de Situações Conflitadas, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública de Novas Cotas da Emissão, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto na referida Procuração de Conflito de Interesses para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. **Para maiores informações, vide Seção “Características da Oferta e das Cotas – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 47 deste Prospecto Definitivo e Seção “Características da Oferta e das Cotas – Destinação dos Recursos”, na página 67 deste Prospecto.**

#### 4.13. Procurações de Conflito de Interesses

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

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

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

*Crerios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRI decorrentes de ofertas púlicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes:*

- (i) **Tipo de Oferta:** ser objeto de Oferta Pública nos termos da ICVM 400 ou 476;
- (ii) **Registro:** ser objeto de registro na B3;
- (iii) **Patrimônio Separado:** contar com instituição de patrimônio separado;
- (iv) **Garantias:** não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;



- (v) **Legal Opinion:** contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável.
- (vi) **Prazo:** possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 anos;
- (vii) **Remuneração:** os CRI possuam previsão de remuneração: (i) pós-fixada indexada ao CDI; ou (ii) pré-fixada; (iii) indexados pelo IPCA ou IGPM; e
- (viii) **Rating:** não haverá obrigatoriedade de que os CRU possuam classificação de risco (rating).

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Adicionalmente, o Fundo também poderá adquirir CRI decorrentes de operações estruturadas, coordenadas ou distribuídas por Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor, sem a observância dos critérios acima, desde que (i) tais instituições não sejam as únicas instituições participantes da respectiva oferta; ou, alternativamente, (ii) o Fundo não seja o único investidor no âmbito da respectiva oferta.

*Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de FII administrados, geridos ou distribuídos pelo Administrador, pelo Gestor ou Partes Relacionadas a estes, bem como em cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes:*

- (i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **Limite por emissão.** O Fundo não poderá adquirir mais de 50% (cinquenta por cento), excluído eventual exercício de direito de preferência, do montante total de uma mesma emissão primária de cotas dos FII;
- (iv) **Tributação.** Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
- (v) **Fundo exclusivo.** Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e
- (vi) **Disclosure.** O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Em que pesem os critérios acima serem cumulativos para o investimento e/ou contratação 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, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela possibilidade de aquisição e/ou contratação em Situações Conflitadas, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: [voto.fii@brltrust.com.br](mailto:voto.fii@brltrust.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 [voto.fii@brltrust.com.br](mailto:voto.fii@brltrust.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 Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição e/ou contratação em Situações Conflitadas, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Destinação dos Recursos”, na página 69 deste Prospecto Definitivo.

#### **4.14. Taxa de Distribuição Primária**

Será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,72% (três inteiros e setenta e dois centésimos por cento) sobre o Valor Unitário da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,66 (três reais e sessenta e seis centavos) por Nova Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta.

Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo.

#### **4.15. Taxa de Ingresso**

No contexto da Oferta, o Fundo não cobrará taxa de ingresso dos Investidores da Oferta.

#### **4.16. Taxa de Saída**

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

#### **4.17. Colocação e Procedimento de Distribuição**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 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 Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e poderá contar com a participação de Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição.

#### **4.18. Público Alvo da Oferta**

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

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

**Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco” nas páginas 95 a 110 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**

#### **4.19. Pessoas Vinculadas**

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Resolução CVM 35.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo as respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva 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 “FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS - O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 104 DESTES PROSPECTO.**

#### **4.20. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento**

Será adotado o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais (“Procedimento de Coleta de Intenções”).

Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais). **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Novas Cotas – O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, na página 104 deste Prospecto.**



#### 4.21. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional – na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas; (ii) deverá ser observada, ainda a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que 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, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO - RISCO TRIBUTÁRIO” NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO.**

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Novas Cotas serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (iii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (v) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400;
- (vi) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, bem como os Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais que sejam considerados pessoas físicas ou jurídicas, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (vii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seus respectivos Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na Seção “Oferta Não Institucional”, na página 52 deste Prospecto;
- (viii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (ix) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva, conforme aplicável, para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “Oferta Institucional”, na página 54 deste Prospecto;
- (x) após o término do Período de Reserva, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as ordens de investimento e Pedidos de



Reserva, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

- (xi) os Investidores da Oferta que apresentarem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xiv) 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.

#### **4.22. Oferta Não Institucional**

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva (**“Oferta Não Institucional”**). 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 pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 254.220 (duzentas e cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) Novas Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Reserva, que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, observarão as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Pedido de Reserva, e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a subscrição de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos na Seção “Distribuição Parcial”, na página 55 deste Prospecto;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Coleta de Intenções, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva em observância ao disposto na seção “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 53 deste Prospecto;
- (v) até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva diretamente junto ao Coordenador Líder, bem como à B3 para que esta informe às Corretoras Consorciadas, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva junto à respectiva Corretora Consorciada, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Novas Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional nos termos da Seção “Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional” abaixo, limitado ao valor dos Pedidos de Reserva, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vii) abaixo;

- 
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o valor total a ser pago, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” e a possibilidade de rateio prevista no item “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional abaixo”. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

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 pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS 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 ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 95 A 110 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O 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 A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

#### **4.23. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentados por Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas e sempre limitado ao montante de R\$ 999.921,12 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e um reais e doze centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários.

Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de 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 Novas Cotas desejada.

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Se, ao final do Período de Reserva, após a aplicação do critério de rateio acima, for atribuído a qualquer Investidor uma quantidade de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial, será autorizada a subscrição e integralização da referida quantidade para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

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

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

#### **4.24. Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, que poderão realizar ordens de investimento ou Pedido de Reserva, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, até a data prevista para encerramento do Período de Reserva, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores que sejam considerados Investidores Institucionais exclusivamente por apresentarem intenção de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.019,46 (um milhão e dezenove reais e quarenta e seis centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) deverão realizar Pedidos de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27;
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos na Seção "Distribuição Parcial", na página 55 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o preço total a ser pago. Os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3; e



- (vi) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

#### **4.25. Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento e Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

#### **4.26. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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

#### **4.27. Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas 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 atingida a Captação Mínima (“Distribuição Parcial”).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.087,94 (cinquenta milhões e oitenta e sete reais e noventa e quatro centavos), equivalente a 508.441 (quinhentas e oito mil e quatrocentas e quarenta e uma) Novas Cotas (“Captação Mínima”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva e ordens de investimento, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição:

- (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou



correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou

- (ii) de montante igual ou superior a Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, indicando, neste caso, se deseja subscrever a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, ou uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em subscrever a totalidade das Novas Cotas solicitadas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, tal condição se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Novas Cotas solicitadas, referido Preço de Emissão Líquido pago a maior, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária correspondente, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso não tenha ocorrido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta ou Cotistas, que já tenham aceitado a Oferta terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, conforme o disposto no item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”.

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

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS” NA PÁGINA 103 DESTE PROSPECTO.**

#### **4.28. Prazo de Colocação**

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### **4.29. Fundo de Liquidez e Contrato de Estabilização de Preços das Novas Cotas**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas.

#### **4.30. Alocação e Liquidação Financeira**

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

##### *Data de Liquidação da Oferta*

A liquidação física e financeira pelos Investidores será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta.

A B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, observada a ordem cronológica de recebimento, e que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e seus respectivos procedimentos operacionais. O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) se houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, 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.

Caso seja verificada sobra de Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes discricionariamente, junto à B3.

Caso seja verificada falha na liquidação das Novas Cotas no sistema da B3, as Novas Cotas poderão ser liquidadas no ambiente do Escriturador, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação na B3.

Os recursos recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta na integralização da Oferta serão depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo e aplicados nos Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Novas Cotas a serem subscritas, os recursos, acrescidos da Taxa de Distribuição Primária, deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta, conforme procedimentos da B3, observado o disposto no item “Distribuição Parcial” acima.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que sejam considerados Investidores Institucionais exclusivamente por formalizarem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.019,46 (um milhão e dezenove reais e quarenta e seis centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), 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.

#### **4.31. Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta**

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; **(c)** os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, em caso de silêncio, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e 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 do recebimento da comunicação por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, em caso de silêncio, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas as situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 ou no caso de não atingimento da Captação Mínima; **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou **(c)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. No caso de resilição voluntária ou

involuntária do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto 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 às 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 pelo Investidor serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### **4.32. Formador de Mercado**

A Oferta não contará com atividades de formador de mercado. Nos termos do artigo 9º, inciso XII do Código ANBIMA para Ofertas Públicas, o Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

#### **4.33. Condições da Oferta**

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

#### **4.34. Inadequação da Oferta a certos Investidores**

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

**ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 95 A 110 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO EM COTAS DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, QUE SUJEITA OS INVESTIDORES A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, DENTRE OUTROS, ÀQUELES RELACIONADOS COM A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA EM SEUS INVESTIMENTOS.**



#### 4.35. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

| Evento | Etapas                                                                                                                                          | Data Prevista <sup>(1) (2) (3)</sup> |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1      | Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM                                                                                                | 24/05/2022                           |
| 2      | Divulgação do Aviso ao Mercado<br>Disponibilização deste Prospecto Preliminar                                                                   | 29/06/2022                           |
| 3      | Início das Apresentações para Potenciais Investidores                                                                                           | 29/06/2022                           |
| 4      | Início do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais                                                                               | 06/07/2022                           |
| 5      | Obtenção do registro da Oferta na CVM                                                                                                           | 27/07/2022                           |
| 6      | Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais<br>Recebimento de ordens de investimento de Investidores Institucionais | 27/07/2022                           |
| 7      | Divulgação do Anúncio de Início<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo                                                                     | 28/07/2022                           |
| 8      | Procedimento de Alocação                                                                                                                        | 28/07/2022                           |
| 9      | Data de Liquidação da Oferta                                                                                                                    | 02/08/2022                           |
| 10     | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento                                                                                          | 25/11/2022                           |

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e 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.

<sup>(2)</sup> A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

<sup>(3)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação 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 Novas Cotas, veja as seções "Informações Relativas à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" deste Prospecto.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO 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.**

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, das demais Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos endereços indicados abaixo. O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta realizarão apresentações aos Investidores da Oferta (*roadshow*) no período compreendido entre a data em que este Prospecto for disponibilizado e a data de encerramento do Período de Reserva.

#### 4.36. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta foram e serão divulgados, conforme aplicável, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se ao Administrador ou ao Coordenador Líder, nos endereços e websites indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Regulamento, os interessados deverão consultar o website do Administrador, da CVM e da B3 indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, nos endereços indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e



quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta, os interessados deverão consultar o website do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 indicados abaixo:

- **Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** website: <https://www.britrust.com.br/?administracao=kilima-volkano-recebiveis-imobiliarios-fundo-de-investimento-imobiliario> (neste website localizar “Documentos” e, então, localizar o documento desejado);
- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** website: <https://www.xpi.com.br/> (neste website acessar “Investimentos”, clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento desejado);
- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o documento desejado);
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste site acessar “Produtos e Serviços”, buscar “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas Públicas de renda variável/Saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento/Fundos”, buscar “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento desejado).

#### 4.37. Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas. Foram, ainda, contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Contrato de Distribuição e os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição estarão disponíveis 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 “*IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE, E INFORMAÇÕES ADICIONAIS*” na página 81 deste Prospecto.

##### 4.37.1. Regime de Colocação

As Novas Cotas (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação.

##### 4.37.2. Comissionamento do Coordenador Líder

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas farão jus ao Comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma e pago com os recursos da Taxa de Distribuição Primária:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Novas Cotas Adicionais, se emitidas, calculado com base no Valor Unitário;
- (ii) Comissão de Distribuição: equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Novas Cotas Adicionais, se emitidas, calculado com base no Valor Unitário.

A Comissão de Distribuição descrita no item (ii) acima poderá ser repassada, no todo ou em parte, às Corretoras Consorciadas. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente às Corretoras Consorciadas, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. 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.

#### 4.37.3. Condições Precedentes

Sob pena de rescisão observado o previsto no artigo 22, artigo 35 e seguintes da Instrução CVM 400, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos neste Contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”), consideradas as condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e a obtenção do registro, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes do Contrato de Distribuição nos documentos a celebrados no âmbito da Oferta (inclusive em decorrência da due diligence a ser realizada):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços relacionados à estruturação, coordenação de distribuição pública das Novas Cotas;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder e outro para assessorar o Gestor (“Assessores Legais”) e dos demais prestadores de serviços da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e a seus Assessores Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, neste Prospecto e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do formulário de referência na CVM devidamente atualizado;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos instrumentos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, este Prospecto, o Contrato de Distribuição, o Ato de Aprovação, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (viii) realização de *business due diligence* previamente ao início do *road show* e à Data de Liquidação da Oferta;
- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de due diligence, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;
- (x) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo e pelo Gestor, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo e o Gestor serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

- 
- (xii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica realizada pelos Assessores Legais nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
  - (xiii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas nas informações fornecidas no Prospecto e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
  - (xiv) obtenção pelo Gestor, suas afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente do Gestor;
  - (xv) 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 (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
  - (xvi) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
  - (xvii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e do Administrador e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada do Gestor e do Administrador (direta ou indireta), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;
  - (xviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
  - (xix) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
  - (xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do 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 por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e em juízo, com requerimento de recuperação judicial;



- 
- (xxi) não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (a) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (b) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (c) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
  - (xxii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
  - (xxiii) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
  - (xxiv) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
  - (xxv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
  - (xxvi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
  - (xxvii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;
  - (xxviii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
  - (xxix) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e por todas as sociedades do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução 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 e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
  - (xxx) 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;



(xxxix) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas; e

(xxxii) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta, observado o disposto na Cláusula 17.1.1 do Contrato de Distribuição.

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, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos da Cláusula 17 do Contrato de Distribuição.

A rescisão do Contrato de Distribuição, por qualquer que seja sua motivação, inclusive em virtude da ocorrência dos itens listados acima, implica revogação da Oferta. Desta forma, considerando o disposto no artigo 22 da Instrução CVM 400, para que seja possível a rescisão do Contrato de Distribuição e consequentemente haja a revogação da Oferta deverá ser submetido o pleito de revogação da Oferta para análise e prévia autorização da CVM, nos termos do artigo 25 e 27 da Instrução CVM 400.

#### 4.38. Custos Estimados de Distribuição

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta, os quais serão pagos com recursos obtidos com a Taxa de Distribuição Primária:

| Custos Indicativos da Oferta FII            | Base R\$            | % em relação à Emissão | Valor por Cota (R\$) | % em relação ao Valor Unitário da Cota |
|---------------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|----------------------------------------|
| Comissão de Estruturação                    | 1.250.000,72        | 1,00%                  | 0,98                 | 1,00%                                  |
| Tributos sobre a Comissão de Estruturação   | 133.508,66          | 0,11%                  | 0,11                 | 0,11%                                  |
| Comissão de Distribuição                    | 2.500.001,45        | 2,00%                  | 1,97                 | 2,00%                                  |
| Tributos sobre a Comissão de Distribuição   | 267.017,31          | 0,21%                  | 0,21                 | 0,21%                                  |
| Assessores Legais                           | 330.000,00          | 0,26%                  | 0,26                 | 0,26%                                  |
| CVM - Taxa de Registro                      | 45.000,02           | 0,04%                  | 0,04                 | 0,04%                                  |
| B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas    | 13.386,30           | 0,01%                  | 0,01                 | 0,01%                                  |
| B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)     | 40.158,96           | 0,03%                  | 0,03                 | 0,03%                                  |
| B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável) | 43.750,03           | 0,04%                  | 0,03                 | 0,04%                                  |
| B3 - Taxa de Evento Corporativo             | 690,00              | 0,00%                  | 0,00                 | 0,00%                                  |
| Custos de Marketing e Outros Custos         | 20.000,00           | 0,02%                  | 0,02                 | 0,02%                                  |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>4.643.513,44</b> | <b>3,71%</b>           | <b>3,66</b>          | <b>3,72%</b>                           |

(1) O custo da Oferta por Novas Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas.

(2) Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, veja a seção "Informações Relativas à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder", na página 60 deste Prospecto.

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



**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA”, NA PÁGINA 49 DESTE PROSPECTO PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O CÁLCULO DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E DA PORCENTAGEM DOS CUSTOS SOBRE O VALOR DA OFERTA.**

Os custos com a realização da Oferta serão arcados pelos Investidores da Oferta mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Caso, após o pagamento dos custos acima, ainda haja saldo remanescente, **dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo.** O Fundo poderá efetuar o adiantamento dos custos de distribuição, hipótese na qual deverá ser integralmente ressarcido, por meio de parcela da Taxa de Distribuição Primária, até a data de encerramento da Oferta, de forma que, em nenhuma hipótese, arque com o pagamento de qualquer custo ou despesa relativo à Emissão



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5.1. Destinação dos Recursos da Oferta

Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos Alvo, observado que serão destinados à aplicação pelo Fundo, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555.

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

O Fundo não possui um ativo específico, sendo os recursos captados por meio da Oferta destinados para o investimento em Ativos Alvo, ainda não definidos até a presente data.

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, observada a ordem de preferência indicada na tabela abaixo.

**Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial. No caso de Distribuição Parcial, o Gestor poderá definir a ordem de prioridade de destinação de forma discricionária, sem o compromisso de respeitar a ordem indicada no pipeline indicativo abaixo. Ou seja, neste cenário, parte dos ativos indicados não será adquirida pelo Fundo.**

Atualmente, o Gestor está em negociações para adquirir as operações indicadas na tabela abaixo com os novos recursos da Segunda Emissão. Tais operações encontram-se sobre análise do Gestor ou em fase de tratativas, entre o Gestor e suas contrapartes, sem terem sido finalizadas as auditorias de aquisição de ativos, sendo certo que quaisquer ativos somente serão adquiridos após a finalização da análise interna do Gestor, no caso de negociações com títulos e valores mobiliários.

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.

O pipeline do Fundo atualmente é:

| Operação    | Segmento      | Volume de ordem possível (R\$) | Indexador | Taxa de Compra | Garantia                                                                                |
|-------------|---------------|--------------------------------|-----------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Operação 1  | Corporativo   | 10.000.000                     | CDI+      | 5,00%          | AF Imóvel, AF Cotas, CF de Recebíveis e Aval Corporativo                                |
| Operação 2  | Corporativo   | 5.000.000                      | CDI+      | 7,50%          | AF Imóvel, AF Cotas, CF de Recebíveis, Aval Corporativo                                 |
| Operação 3  | Incorporadora | 8.000.000                      | IPCA+     | 10,00%         | CF Recebíveis, Cessão Fiduciária de Conta Reserva com cash collateral, Aval Corporativo |
| Operação 4  | BTC           | 9.000.000                      | IPCA+     | 7,00%          | AF Imóvel                                                                               |
| Operação 5  | Incorporadora | 9.000.000                      | CDI+      | 4,50%          | AF Imóvel, AF Cotas, CF de Recebíveis, Fiança dos sócios                                |
| Operação 6  | Loteamento    | 9.000.000                      | IPCA+     | 9,35%          | AF Cotas, CF de Recebíveis, Aval                                                        |
| Operação 7  | Agro          | 8.500.000                      | IPCA+     | 8,75%          | CF Recebíveis, AF Imóvel                                                                |
| Operação 8  | BTC           | 9.000.000                      | CDI+      | 4,00%          | AF Imóvel                                                                               |
| Operação 9  | Incorporadora | 8.000.000                      | IPCA+     | 12,00%         | AF Imóvel, AF Cotas, CF de Recebíveis, Aval                                             |
| Operação 10 | Corporativo   | 9.000.000                      | IPCA+     | 9,50%          | AF Imóvel, CF de Recebíveis, Fiança                                                     |
| Operação 11 | Corporativo   | 9.000.000                      | CDI+      | 4,00%          | AF Imóvel, CF de Recebíveis, Aval                                                       |
| Operação 12 | Logística     | 8.000.000                      | IPCA+     | 11,00%         | AF Imóvel, Aval                                                                         |
| Operação 13 | BTC           | 10.000.000                     | IPCA+     | 7,50%          | AF Imóvel                                                                               |
| Operação 14 | BTC           | 11.000.000                     | IPCA+     | 8,00%          | AF Imóvel                                                                               |
| Operação 15 | Incorporadora | 9.000.000                      | IPCA+     | 10,00%         | CF Recebíveis, AF Cotas                                                                 |
| Operação 16 | Corporativo   | 13.000.000                     | IPCA+     | 8,50%          | AF Imóvel, AF Cotas, CF de Recebíveis                                                   |
| Operação 17 | Incorporadora | 9.000.000                      | IPCA+     | 10,00%         | AF Imóvel, AF Cotas, CF de Recebíveis, Aval                                             |
| Operação 18 | Incorporadora | 9.000.000                      | IPCA+     | 9,00%          | AF Imóvel, CF de Recebíveis, Aval                                                       |
| Operação 19 | BTC           | 11.000.000                     | IPCA+     | 9,50%          | AF Imóvel                                                                               |
| Operação 20 | Incorporadora | 9.000.000                      | CDI+      | 4,25%          | AF Imóvel, AF Cotas, CF de Recebíveis, Fiança                                           |
| Operação 21 | Pulverizado   | 8.000.000                      | IPCA+     | 8,80%          | CF Recebíveis, AF Imóvel                                                                |
| Operação 22 | Home Equity   | 12.000.000                     | IPCA+     | 9,50%          | AF Cotas, CF de Recebíveis, Apólice de Seguros                                          |
| Operação 23 | Shopping      | 10.000.000                     | IPCA+     | 9,00%          | AF Imóvel, CF de Dividendos, Aval                                                       |
| Operação 24 | Logística     | 9.000.000                      | IPCA+     | 9,00%          | AF Imóvel, CF de Recebíveis, Aval                                                       |
| Total       |               | 221.500.000                    |           |                |                                                                                         |

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

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

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

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

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

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

No caso da aplicação e/ou contratação em Situações Conflitadas, será necessária a aprovação de tais aplicações em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, observado o disposto neste Prospecto Preliminar referente à Procuração de Conflito de Interesse.

A potencial aquisição e/ou contratação em Situações Conflitadas, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, caso haja aplicação e/ou contratação em Situações Conflitadas, como forma de viabilizar eventual aplicação e/ou contratação, será realizada uma Assembleia de Conflito de Interesses após o encerramento desta Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição e/ou contratação em Situações Conflitadas, desde que atendidos determinados critérios listados neste Prospecto, bem como no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso. Para tanto, o Administrador disponibilizará aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva ou envio de ordem de investimento, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a referida aquisição e/ou contratação, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.

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

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou contratação em Situações Conflitadas, mediante comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: [voto.fii@brltrust.com.br](mailto:voto.fii@brltrust.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: [voto.fii@brltrust.com.br](mailto:voto.fii@brltrust.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, tendo em vista que referida aquisição e/ou contratação é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição e/ou contratação em Situações Conflitadas não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições e/ou contratações, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 105 DESTES PROSPECTO.**





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 6. TRIBUTAÇÃO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6.1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

### Imposto de Renda

O Imposto de Renda ("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.

### Investidores Residentes no Brasil

Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, apurados segundo o regime de caixa, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Cotista 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) Cotista pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

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

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

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

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas;
- (b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a



incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Também não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea “b” citada acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

#### Investidores Residentes no Exterior

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

Todavia, os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior 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 CMN nº 4.373/14.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14), 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 1.037/10.

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

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

#### Tributação do IOF/Câmbio

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente, as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento).

Atualmente, as liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro também sujeitam-se à alíquota de 0% (zero por cento).

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (cinco e cinco por cento).

### IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“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 vírgula cinco 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.

## **6.2. Tributação aplicável ao Fundo**

### IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

### Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das 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, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585/15.

Contudo, os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias (LH), certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI) e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não estão sujeitos à incidência de IR.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668.

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de Investimento coletivo, que agrupam Investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668, da Lei nº 9.779, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM 472 estabeleceu que caso um fundo de investimentos imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555.

### Outras Considerações



Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), o fundo de investimento imobiliário que 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, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

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.

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

**O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTES PROSPECTOS FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A DESPEITO DE EVENTUAIS INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DAS AUTORIDADES FISCAIS, TEM POR OBJETIVO DESCREVER GENERICAMENTE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO. EXISTEM EXCEÇÕES E TRIBUTOS ADICIONAIS QUE PODEM SER APLICÁVEIS, MOTIVO PELO QUAL OS COTISTAS DEVEM CONSULTAR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS COM RELAÇÃO À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM COTAS.**

**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. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Administrador e Escriturador**

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi  
CEP 01451-011, São Paulo, SP  
At.: Bruno Silva / Sérgio Dias  
Tel.: (11) 3133-0350  
E-mail: jurídico.fii@brltrust.com.br  
Website: <https://www.brltrust.com.br>

**Gestor**

**KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Rua Ministro Jesuíno Cardoso 454, conjunto 92, Vila Nova Conceição  
CEP 04544-051, São Paulo, SP  
At.: Eduardo Levy / Alexandre Rocha  
Tel.: (11) 3044-0408  
E-mail: contato@kilima.com.br  
Website: [www.kilima.com.br](http://www.kilima.com.br)

**Coordenador Líder**

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar  
CEP 04543-907, São Paulo, SP  
At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais  
Tel.: (11) 4871-4448  
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br  
Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

**Assessores Legais do Coordenador Líder**

**STOCHE FORBES ADVOGADOS**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4100, 10º andar  
CEP 04534-000, São Paulo, SP  
At.: Marcos Canecchio Ribeiro / Eduardo Pereira  
Tel.: (11) 3755-5464  
E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br / epereira@stoccheforbes.com.br  
Website: [www.stoccheforbes.com.br](http://www.stoccheforbes.com.br)

**Assessores Legais do Gestor**

**MAYER BROWN ADVOGADOS**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1455 - 5º e 6º andares  
CEP 04543-011, São Paulo, SP  
At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha  
Tel.: (11) 2504-4694 / 2504-4279  
E-mail: BCerqueira@mayerbrown.com / JBertanha@mayerbrown.com  
Website: [www.mayerbrown.com](http://www.mayerbrown.com)

**Auditor Independente**

**RSM BRASIL ACAL AUDITORES INDEPENDENTES**

Av. Francisco Matarazzo, 1500, 11º andar  
CEP 05001-100, São Paulo, SP  
At.: Newton K. Anjos Mencinaukis  
Tel.: (11) 2117-1300 / (11) 96622-7109  
E-mail: newton.mencinaukis@rsmbrasil.com.br  
Website: <https://www.rsm.global/brazil/pt-br>

## 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) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) este Prospecto contém e o Prospecto Definitivo conterá nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472; e (iv) as informações contidas no Prospecto Preliminar são e no Prospecto Definitivo serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4. do Anexo III da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, incluindo o Estudo de Viabilidade, que integram este Prospecto, são e no Prospecto Definitivo da Oferta serão suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472.

## Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor e na CVM.

## Informações Adicionais

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores da Oferta, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Novas Cotas, os Investidores da Oferta deverão ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 95 a 110 deste Prospecto.**

Este Prospecto está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** website: <https://www.brtrust.com.br/?administracao=kilima-volkano-recebiveis-imobiliarios-fundo-de-investimento-imobiliario> (neste website localizar “Documentos” e, então, localizar o Prospecto);
- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** website: <https://www.xpi.com.br/> (neste website acessar “Investimentos”, clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto);

- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o Prospecto);
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste site acessar “Produtos e Serviços”, buscar “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas Públicas de renda variável / Saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento / Fundos”, buscar “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto).

**MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR, À CVM E À B3 NOS ENDEREÇOS INDICADOS ACIMA.**





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, GESTOR E COORDENADOR LÍDER**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 8.1. Gestor

A KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. foi constituída em agosto de 2019 tendo como sócios fundadores Eduardo Levy, atual Diretor de Investimentos, Alexandre Rocha, atual Diretor de Operações, Filipe Portella e Pier Mattei, sócios capitalistas da Kilima e sócios fundadores da Monte Bravo Agente Autônomo de Investimentos.

Em 13 de abril de 2020, A Kilima foi autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de Carteira de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015 e alterações posteriores, por meio do Ato Declaratório nº 17.810 de 2020 e consequente publicação em Diário Oficial da União, no dia 14 de abril de 2020.

A Kilima conta com a atuação de profissionais que possuem experiência no mercado financeiro. Eduardo Levy, começou sua carreira na Price Waterhouse, e em seguida se juntou ao Banco Garantia por 11 anos, onde foi responsável pela gestão da tesouraria internacional. Os 11 anos seguintes foram passados nos EUA, onde, após completar seu mestrado, montou e colocou em funcionamento um plano de diversificação de longo prazo para investimentos de family offices em mercados emergentes até sua volta ao Brasil em 2013. Após isso, tornou-se sócio e Diretor de Multi-Assets & Portfolios da Rio Bravo Investimentos no período de 2013 a 2018. Alexandre Rocha, por sua vez possui mais de 11 anos de experiência no mercado financeiro, na maior parte do tempo atuando na área de Compliance dos segmentos de Gestão de Recursos, Corretora e Banco.

Além dos dois diretores, a gestora conta ainda com um corpo técnico qualificado e com expertise em suas áreas de atuação. Em agosto de 2020, a Kilima lançou seus dois primeiros fundos: o Kilima Diversificado Equities FIC FIA e o Kilima Diversificado FIC FIM CP. O primeiro fundo tem como objetivo investir seus recursos em cotas de fundos de investimento em ações e/ou em cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento em ações cujo foco seja, predominantemente, investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda variável. A política de investimento deste fundo está orientada na análise de oportunidades de alocação dos recursos disponíveis em ativos que apresentem uma relação de risco/retorno que propiciem a valorização de suas cotas a longo prazo, através da tomada de decisão de investimentos contínua, sem que haja a obrigatoriedade de manutenção de uma única estratégia específica. Já o segundo, tem como objetivo proporcionar a valorização de suas cotas aos cotistas com rentabilidade superior ao CDI por meio da aplicação dos recursos em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis nos mercados de renda fixa, renda variável, cambial, derivativos e, principalmente, em cotas de fundos de investimento e cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento ("Fundos Investidos"), negociados nos mercados interno e externo, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, observadas as disposições da política de investimento.

Em outubro de 2020, o terceiro fundo da Kilima foi o Kilima Fundo de Fundos Imobiliários Suno 30 ("KISU11"), que nasceu do nosso entendimento de que o IFIX, apesar de único índice de referência do mercado por muitos anos, não poderia ser a única representação deste mesmo mercado, e que havia outras formas mais interessantes de acompanhá-lo, ao mesmo tempo oferecendo aos investidores individuais e institucionais de todos os perfis um índice e, consequentemente, um fundo mais transparente, representativo e descorrelacionado em momentos de maior volatilidade. O KISU11 foi trazido à mercado por meio de sua primeira emissão, realizada via oferta pública com esforços restritos de distribuição. Por fim, mas não menos importante, a Kilima também atua nos segmentos de gestão de carteiras de pessoas físicas (carteira administrada) e como gestora de fundos exclusivos, onde o foco no atendimento e conhecimento do mercado financeiro forma uma combinação que atende investidores dos mais variados perfis e segmentos, e que fez a XP reconhecer a KILIMA Asset como integrante do G10 WS, grupo das mais representativas gestoras de patrimônio do país. Em junho de 2021 foi realizado o follow-on do KISU11, no qual foram captados R\$ 359.999.987,22 divididos em 11.647 subscritores.

No último trimestre de 2021, a Kilima recebeu integrações ao ecossistema de gestão ativa com a vinda Alexandre Mathias, tornando-se CEO da Kilima Gestão de Recursos Ltda., com mais de 30 anos de carreira no mercado financeiro, já tendo atuado como Economista-Chefe e Diretor de Renda Fixa do Unibanco Asset, Diretor de Mandatos Private e Institucional no Itaú Asset e Executivo de Gestão e Produtos na Bradesco Asset e, por último, até integrar a Kilima, foi CIO da Petros em 2019; José Luciano Costa, Economista-chefe na Kilima, com mais de 20 anos de experiência, é formado em Economia pela USP e Mestre em Economia pela FGV. Tem passagens pela Fundação Petros, Unibanco Asset, Bradesco Asset e Itaú Asset. Economista premiado no Ranking Geral Projeções Broadcast e Rankings e TOP 5 Banco Central; Luiz Adriano Martinez, com mais 28 anos de experiência



em gestão de recursos, atua como gestor sênior de estratégias ativas na Kilima. Foi responsável pela gestão dos fundos multimercados (Private e Institucionais) no Unibanco Asset, no Itaú Asset e na Fundação Petros; e Ricardo Marinho, com mais de 16 anos de experiência, é gestor de estratégias ativas na Kilima. Foi responsável por criar e desenvolver o primeiro ETF de Renda Fixa do Brasil negociado na B3. Tem passagens pelo Banco Bradesco, Bradesco Asset, Mirae Asset Management e Fundação Petros. É formado em Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie, com Pós-graduação em Economia pela FGV, com todos os créditos do mestrado profissional em Economia.

Nesse sentido os dois fundos da família Nautilus foram lançados, o primeiro deles foi o Kilima Nautilus FIC FIM, fundo esse que utiliza um modelo de otimização de carteiras para montar as posições nas diferentes classes de ativos como juros, commodities, moedas e ações. A decisão de Investimento é quantitativa com julgamento, ou seja, a entrada em determinado ativo só é feita se prêmios se justificam. É um veículo para clientes com perfil mais moderado –arrojado que procuram performance acima da média e do benchmark (CDI) com algum apetite para volatilidade. O segundo, Kilima Nautilus FIC FIA, Fundo de ações que utiliza o conceito de Fatores (Momento), através de instrumentos quantitativos e fundamentalista, selecionando a melhor carteira de ações com o objetivo de superar o Ibovespa em operações estratégicas e táticas. Veículo de Investimento para clientes que procuram uma estratégia diferenciada, não trivial, que associa tecnologia à decisão de compra e venda dos ativos. É um veículo para clientes que buscam algo desconcorrelacionado com performance acima da média do mercado e do seu benchmark (Ibovespa). A decisão de Investimento é quantitativa com julgamento, ou seja, a entrada em determinado ativo só é feita se prêmios se justificam. É um veículo para clientes com perfil mais moderado –arrojado que procuram performance acima da média e do benchmark (CDI) com algum apetite para volatilidade. O segundo, Kilima Nautilus FIC FIA, Fundo de ações que utiliza o conceito de Fatores (Momento), através de instrumentos quantitativos e fundamentalista, selecionando a melhor carteira de ações com o objetivo de superar o Ibovespa em operações estratégicas e táticas. Veículo de Investimento para clientes que procuram uma estratégia diferenciada, não trivial, que associa tecnologia à decisão de compra e venda dos ativos. É um veículo para clientes que buscam algo desconcorrelacionado com performance acima da média do mercado e do seu benchmark (Ibovespa).

Por fim, em dezembro de 2021 houve o lançamento via oferta pública restrita do Kilima Volcano Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários FII, o Fundo imobiliário cujo objetivo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de, no mínimo, 67% do seu patrimônio líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). O fundo busca ter uma carteira diversificada alocando em operações indexadas, principalmente, ao IPCA e ao CDI e possui um perfil mais arrojado. Os CRIs da carteira contam com pacote de garantias robustas, o que traz conforto adicional quanto ao risco das operações.

## **8.2. Administrador**

O Administrador é credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

O Administrador presta serviços a uma gama seleta de clientes, tendo como foco grandes investidores internacionais como investidores institucionais americanos, europeus e asiáticos, fundos soberanos, firmas de private equity, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais como gestores de recursos, single e multi family offices, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento, mantém uma carteira aproximada de R\$ 198.000.000.000,00 (cento e noventa e oito bilhões de reais) distribuídos em 559 (quinhentos e cinquenta e nove) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$ 24.700.000.000,00 (vinte e quatro bilhões e setecentos milhões de reais), distribuídos em 83 (oitenta e três) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos, centros de distribuição e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

## **8.3. Coordenador Líder**

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

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

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

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

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

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

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

#### Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

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

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

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador, do Escriturador e do Gestor com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

### 9.1. Relacionamento entre o Administrador, Escriturador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, exceto pelo relacionamento mantido em virtude de ofertas de cotas de fundos de investimento relacionados às partes, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

### 9.2. Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios e os relacionamentos descritos abaixo, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do Fundo, e tem atuado como coordenador em ofertas de outros fundos geridos pelo Gestor. Além disso, há relacionamento entre a corretora da XP Investimentos e o Gestor no que tange à prestação de serviços de intermediação de títulos e valores mobiliários para atendimento dos veículos geridos pelo Gestor. Por fim, o Gestor possui conta na corretora e no banco da XP Investimentos para recebimento de valores devidos por clientes pela prestação do serviço de carteira administrada, podendo estes, em determinado momento, estarem aplicados em produtos geridos, estruturados ou distribuídos pela própria XP Investimentos ou empresas de seu grupo.

Adicionalmente o Gestor é sociedade controlada pela Monte Bravo Participações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 34.547.063/0001-84, mesmo controlador de um escritório de agentes autônomos de investimento que atua no mercado financeiro credenciada ao Coordenador Líder. Ainda, o Coordenador Líder e a Monte Bravo Participações Ltda. celebraram instrumentos prevendo a associação entre as partes, por meio dos quais será constituída uma CTVM em que o Coordenador Líder ou suas afiliadas irão deter indiretamente 45% de participação no capital social. A constituição da referida corretora e o fechamento da transação estão sujeitos à aprovação do Banco Central do Brasil.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo, tendo em vista que a contratação do Coordenador Líder para realizar a Oferta atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder, serão integralmente arcados pelos Investidores da Oferta que subscreverem as Novas Cotas, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

### 9.3. Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Fundo não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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, podendo vir a contratar com o Coordenador



Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

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

### **Conflito de Interesses**

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, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

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.



## 10. FATORES DE RISCO

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos.*

*Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.*

### **RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.**

#### **Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos**

##### **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização**

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

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

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

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

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

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

### ***A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Alvo e seus resultados***

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Alvo 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.

O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrentará o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A eventual incapacidade do novo governo do Presente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Ativos Alvo.

Além disso, investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Ativos Alvo. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, a epidemia, a pandemia e/ou a 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 da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a 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 da Oferta. 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 a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

## ***Risco da pandemia da COVID – 19***

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

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

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

### ***Riscos relacionados ao investimento em Cotas***

#### ***Risco de Mercado***

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os Ativos Alvo 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 Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Além disso, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Alvo, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.



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

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

### ***Riscos variados associados aos Ativos***

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

### ***Risco relacionado à liquidez***

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário, não obstante as Cotas serem registradas em bolsa. Desta forma, o Cotista interessado em alienar suas Cotas, no caso de iliquidez do ativo no mercado de bolsa em que for registrada para negociação, deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação.

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

### ***Risco tributário***

Nos termos da Lei nº 8.668, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

A Lei nº 9.779, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos 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, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) 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.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

### ***Risco Operacional***

Os Imóveis investidos poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada por terceiros, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais Imóveis ou os resultados a serem distribuídos pelo FII investido aos seus Cotistas.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder 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 relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário***

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

### ***Risco de Governança***

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas 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: (i) o Administrador, e o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “v”, caso estas decidam adquirir Cotas.

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

O risco tributário engloba também 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.

### ***Riscos jurídicos e regulatórios***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Adicionalmente, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### ***Ausência de garantia***

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

### ***Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador***

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

### ***A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito***

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

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

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

### ***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 o 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 relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor***

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

### ***Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário***

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

### ***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 ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que 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.

### ***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. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

### ***Riscos da Oferta***

#### ***Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos***

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Nesta hipótese, os Investidores da Oferta que tiverem condicionada a sua subscrição à distribuição total das Cotas terão sua expectativa de investimento frustrada, bem como os investidores que mantiverem sua adesão à oferta, no montante total ou proporcional à colocação parcial, sofrerão uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo. 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.

Caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Montante Inicial da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas de tais Pessoas Vinculadas. Nesta hipótese, os investidores Pessoas Vinculadas terão sua expectativa de investimento frustrada.

#### ***Risco de Não Concretização da Oferta***

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se



existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

***O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário***

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

***Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor***

No âmbito da Emissão, o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. 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. O Gestor utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

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

***Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta***

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

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

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

As Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

***Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição***

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da Oferta, 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.

### ***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.

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.

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

### ***Riscos associados ao investimento no Fundo***

#### ***Risco de potencial conflito de interesses.***

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e 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, 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 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 ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor 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, (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, dentre outros previstos no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venham a 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 e/ou contratação em Situações Conflitadas é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva ou envio de ordem de investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição e/ou contratação, pelo Fundo, de Situações Conflitadas, desde que atendidos determinados critérios listado no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Cotas, 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 contratação a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. Caso a aprovação de aquisição e/ou contratação em**

**Situações Conflitadas não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá perder oportunidades de investimento que sejam favoráveis, podendo afetar negativamente a sua rentabilidade.**

**Para maiores informações, vide Seção “Características da Oferta e das Cotas – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 47 deste Prospecto Preliminar e Seção “Características da Oferta e das Cotas – Destinação dos Recursos”, na página 67 deste Prospecto Preliminar.**

#### ***Riscos relativos à rentabilidade do investimento***

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. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a alienação dos Ativos beneficiados.

#### ***Risco sistêmico e do setor imobiliário***

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos 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. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar rentabilidade das Cotas.

#### ***Risco de decisões judiciais desfavoráveis***

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. 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 para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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

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

#### ***Risco quanto à Política de Investimento do Fundo***

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em Ativos Alvo, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Alvo, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Alvo que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Administrador a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Alvo com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, o Administrador poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos Alvo a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo pelo Administrador e pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.



### ***Risco de aporte de recursos adicionais***

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

### ***Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado***

Os Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir 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 da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

### ***Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas***

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 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 pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

### ***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.

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

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição dos Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

### ***Risco de diluição***

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista.

Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o Direito de Preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

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

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de 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 Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

### ***Risco relativo ao prazo de duração indeterminado 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, 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.

#### ***Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos***

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros Ativos, nos termos previstos no Regulamento.

#### ***Risco decorrente das operações no mercado de derivativos***

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

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

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

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

Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos 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.

#### ***Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI***

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à 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 CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### ***Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados***

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

### **Risco de descontinuidade do investimento**

Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Gestor 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 poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há 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 aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

### **Riscos associados ao investimento em Imóveis**

#### ***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 das contingências ambientais e alterações nas leis e regulamentos ambientais**

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental das esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem proibir ou restringir severamente a atividade de desenvolvimento imobiliário incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, afetando negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações durante a condução de atividades nos imóveis, os proprietários e/ou locatários podem sofrer sanções civis e administrativas, tais como multas, pagamento de indenizações relevantes, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores). Além disso, os locatários e o Fundo, solidariamente, podem ser responsabilizados pela recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações daí decorrentes. Nestas hipóteses, podem ser negativamente afetados os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. A esse respeito, importa destacar que certas questões relacionadas ao cumprimento da legislação ambiental envolvendo os imóveis do Fundo são atualmente apuradas em ações judiciais (incluindo ações civis públicas). Eventuais condenações nessas ações judiciais podem implicar em prejuízos para o Fundo e, eventualmente, para os seus Cotistas.

Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água –, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e.* contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume solidariamente a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários e/ou regularidade dos Empreendimentos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que integrem, direta ou indiretamente o patrimônio do Fundo ou venham a integrá-lo, em virtude da excussão de determinadas

garantias dos Ativos podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplimentos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

#### ***Risco de desvalorização de Imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo***

Imóveis que integrem, direta ou indiretamente o patrimônio do Fundo ou venham a integrá-lo, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário.

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

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos de Liquidez. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### ***Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis***

A transferência de titularidade de um imóvel depende do registro do título aquisitivo na respectiva matrícula (cada imóvel possui matrícula própria, que fica arquivada junto à circunscrição imobiliária competente, e que contempla a identificação do imóvel, sua titularidade, ônus reais, restrições, entre outros aspectos relevantes). Situações como a morosidade ou pendência para registro do título que ensejou a aquisição dos Imóveis na matrícula competente, além de sujeitar o imóvel às contingências do vendedor (penhoras, dívidas etc.), poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos Imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas do Fundo. Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos Imóveis (incluindo, mas não se limitando a, a área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), alvará expedido pelo Corpo de Bombeiros do estado e licença de funcionamento da Prefeitura local), os respectivos ocupantes (locatários e/ou arrendatários, por exemplo) poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos Imóveis, hipótese em que poderão deixar de pagar os valores atinentes à ocupações exercidas e, até mesmo, rescindir o respectivo instrumento celebrado (contrato de locação e/ou de arrendamento, entre outros), o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

#### ***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.

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



## ANEXOS

|                   |                                                                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ANEXO I</b>    | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO                                                                                                  |
| <b>ANEXO II</b>   | ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO E FIXOU O PREÇO DE EMISSÃO                                           |
| <b>ANEXO III</b>  | ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO FUNDO QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA, COM EXCLUSÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS ATUAIS COTISTAS |
| <b>ANEXO IV</b>   | DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400                                                             |
| <b>ANEXO V</b>    | DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400                                                         |
| <b>ANEXO VI</b>   | ESTUDO DE VIABILIDADE                                                                                                                 |
| <b>ANEXO VII</b>  | INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472.                                                                                      |
| <b>ANEXO VIII</b> | PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES                                                                                                  |
| <b>ANEXO IX</b>   | MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO                                                                                                           |



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO I

### INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO CELESTIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), RESOLVE:

1. Constituir, 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"), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**CELESTIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá:

- i. na aquisição dos Imóveis-Alvo;
- ii. no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e
- iii. no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Danilo Christófarso Barbieri**, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. 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 CELESTIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;





4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- iv. Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000;
- v. Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
- vi. Gestor: **BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.025.053/0001-62, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 14.796, de 30 de dezembro de 2015;
- vii. 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.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 01 de junho de 2021.

DocuSigned by:  
Rodrigo Martins Cavalcante  
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:10913257830  
CPF: 10913257830  
Data/Hora da Assinatura: 01/06/2021 | 18:12:55 BRT  
  
SACC97E98394EEC92315776C570D9FB

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
**ADMINISTRADOR**



**REGULAMENTO DO**  
**CELESTIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



**Regulamento do**  
**CELESTIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**ÍNDICE**

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES .....                                                    | 3  |
| CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO .....                                                            | 8  |
| CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .....                                                   | 14 |
| CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....                                             | 14 |
| CAPÍTULO V - DA GESTÃO.....                                                                     | 16 |
| CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....                                                  | 19 |
| CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....                                                      | 21 |
| CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....                                              | 21 |
| CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO .....                                                      | 22 |
| CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS .....                                        | 25 |
| CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO.....                                                         | 26 |
| CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....                                             | 32 |
| CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO<br>..... | 40 |
| CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO .....                                                  | 46 |
| CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO .....                                                       | 49 |
| CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....                                               | 51 |
| CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....                                              | 52 |
| CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS .....                                | 53 |
| CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS.....                                                          | 56 |
| ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS .....                                               | 61 |



**REGULAMENTO DO**  
**CELESTIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

**Artigo 1º:** O CELESTIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e **pelas disposições legais e regulatórias**, , pela aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.**Parágrafo 1º:** A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

**Parágrafo 2** Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

**Parágrafo 3** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

**“Administrador”:** BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.486.793/0001-42;

**“Ativos Imobiliários”:** os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis - Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional,;

**“Auditor Independente”:** GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-





SP, CEP: 01311-000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil;

“**B3**”: B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º48, Centro, CEP 01010-901

“**Capital Integralizado**”: o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

“**Chamada de Capital**”: cada chamada de capital realizada pelo Administrador, mediante solicitação prévia do Gestor, mediante a qual os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, os Cotas subscritas, limitado ao montante máximo de subscrição das Cotas do Fundo. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, por solicitação do Gestor, e deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição.

“**Contrato de Gestão**”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**Custodiante**”: dispensado nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472/08;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários - CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de

Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

**“Dia Útil”**: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo - SP; (ii) aqueles sem expediente na B3.

**“Distribuidor”**: o Administrador exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de 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;

**“Empresas de Avaliação”**: as empresas de avaliação de imóveis de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 43 deste Regulamento.

**“Escriturador”**: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada;

**“Fundo”**: o CELESTIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

**“Gestor”**: BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA., com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.025.053/0001-62, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 14.796, de 30 de dezembro de 2015

**“Imóveis-Alvo”**: (i) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, *shopping centers*, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles



relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral;

“**Instrução CVM 400**”: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM 472**”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 476**”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 539**”: a Instrução nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 554**”: a Instrução nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 555**”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Lei nº 9.779**”: a 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;

“**Lei nº 11.033**”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Mercado Organizado**”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

“**Objeto**”: São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 19, deste Regulamento;



**“Outros Ativos”**: os ativos descritos no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

**“Partes Relacionadas”**: Serão consideradas partes relacionadas: I - a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador ou do gestor, 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.

**“Patrimônio Líquido”**: a 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 no Suplemento anexo a este Regulamento;

**“Prazo de Duração”**: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

**“Público Alvo”**: O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

**“Suplemento”**: suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

**“Taxa de Administração”**: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

**“Valor Disponível para Distribuição”**: o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.



**Parágrafo 4º:** O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

**Parágrafo 5º:** Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, sendo destinado exclusivamente a investidores profissionais, pode:

I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;

II - dispensar a elaboração de prospecto;

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

IV - dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

## **CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 2º** As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

**Artigo 3º** 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 exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

**Artigo 4º** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

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, 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 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;
- 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 pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

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

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 e valores mobiliários 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 472 e neste Regulamento;

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

X - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral; e

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 - contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de cotas do Fundo;

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

c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, 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, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.



**Parágrafo 1º:** Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**Parágrafo 2º:** É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 3º:** A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 4º:** O Custodiante do 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.

**Artigo 5º** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo 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, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Artigo 6º** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo 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 - ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor



especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; e

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 - 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:** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**Parágrafo 4º:** 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 7º** As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.



### CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 8º** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2015, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

**Parágrafo Único:** A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

**Artigo 9º** Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

**Artigo 10** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

**Artigo 11** O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

### CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

**Artigo 12** O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.



**Parágrafo 1º:** 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 2º:** 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 3º:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

**Parágrafo 4º:** 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 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 5º:** 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 6º:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.





**Parágrafo 7º:** 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 do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

**Parágrafo 8º:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo 9º:** 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 10:** 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 11:** 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.

**Parágrafo 12:** O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

## CAPÍTULO V - DA GESTÃO



**Artigo 13** O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários.

**Parágrafo 1º:** São obrigações do gestor:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis-Alvo e Outros Ativos;
- II. selecionar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste regulamento;
- III. adquirir, alienar, permutar e transferir os Outros Ativos (exceto os Ativos Imobiliários), de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- IV. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Imóveis-Alvo e Outros Ativos, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política da Investimento do Fundo;
- V. monitorar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- VI. supervisionar a performance do Fundo;
- VII. elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- IX. 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;

- X. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- XI. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- XII. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
- XIII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- XIII. Exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

**Parágrafo 2º:** O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e através deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 3º:** Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

**Parágrafo 4º:** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com



os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**Parágrafo 5º:** O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

**Parágrafo 6º:** Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**Parágrafo 7º:** Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

## **CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**Artigo 14** As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

**Parágrafo 1º** - O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo 2º** - Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.





**Parágrafo 3º** - As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

**Artigo 15** As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

**Parágrafo Único:** Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

**Artigo 16** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

**Artigo 17** Além do disposto no Artigo 14, Parágrafo 1º, acima, o Gestor desempenhará as seguintes atividades:

I - decidir sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Imóveis Alvos e Outros Ativos, com poderes para adquirir e alienar os Imóveis Alvos e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, sempre observando, em conjunto com o Administrador, a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo; e

II - Identificação de oportunidades de negócio, orientação ao Administrador na negociação para aquisições dos Imóveis-Alvo e gerenciamento dos mesmos.

**Parágrafo Único:** Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou com empresas de seu grupo econômico, serviços e/ou consultoria relativos à gestão patrimonial do



Fundo ora contratada, sendo que a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor.

**Artigo 18** A remuneração do Gestor será definida no Contrato de Gestão firmado entre as partes.

## **CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO**

**Artigo 19** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

## **CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 20** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo;  
e
- II - a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos.



**Parágrafo 1º:** O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

**Parágrafo 3º:** O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

**Artigo 21** Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- I - o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- II - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou
- III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

## CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Artigo 22** Poderão constar do patrimônio do Fundo:



I - Ativos Imobiliários; e

II - Outros Ativos, quais sejam:

- a) 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 trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
- c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401;
- e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- g) letras hipotecárias;
- h) letras de crédito imobiliário; e
- i) letras imobiliárias garantidas.

**Parágrafo 1º:** É vedado ao Gestor ou ao Administrador 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, conforme inciso II do Artigo 22, abaixo.





**Parágrafo 2º:** Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

**Parágrafo 3º:** Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

**Parágrafo 4º:** O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

**Parágrafo 5º:** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b) 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
- c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**Parágrafo 7º:** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**Artigo 23** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555; e



II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo Único:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

## CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

**Artigo 24** Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

**Parágrafo Único:** Os Imóveis - Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

**Artigo 25** Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.



**Artigo 26** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

## CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 27** Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e 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.

**Parágrafo Único:** Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(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 têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.



(ii) **Risco de Crédito** - Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Riscos 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, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, 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 Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.



(vi) **Risco tributário** - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada 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.

(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá





gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(x) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da



vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xii) **Riscos ambientais** - Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xiii) **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.

(xiv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão 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.

(xv) **Riscos de despesas extraordinárias** - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, 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. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer



outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas 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 dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** - Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xviii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** - Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xix) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de

forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**Artigo 26** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 28** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício 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:** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Gestor ou do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º do Artigo 13, do Regulamento do Fundo;
- (v) emissão de novas cotas, observado o procedimento estabelecido no artigo 39 deste Regulamento;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo;
- (viii) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (x) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;



- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xiii) alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);
- (xiv) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;
- (xv) operações com Partes Relacionadas.

**Parágrafo 2º:** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de *performance*, se houver.

**Parágrafo 3º:** 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.

**Parágrafo 4º:** O pedido de que trata o Parágrafo 3º 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 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo 5º:** O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.





**Artigo 29** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

**Parágrafo 1º:** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º:** Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**Parágrafo 3º:** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Parágrafo 4º:** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

I - ser Cotista do Fundo;

II - não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles 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 30** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**Parágrafo 1º:** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

**Parágrafo 2º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*) , com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

**Parágrafo 3º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

**Parágrafo 4º:** 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 correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.



**Parágrafo 5º:** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo 6º:** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas

I - em sua página na rede mundial de computadores;

II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 7º:** Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**Parágrafo 8º:** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Artigo 31** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

**Artigo 32** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

**Parágrafo 2º:** As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo 3º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5º:** Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.



**Parágrafo 6º:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

**Parágrafo 7º:** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

**Parágrafo 8º:** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

**Parágrafo 9º:** O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo 10:** Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

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

**Parágrafo 11:** É vedado ao Administrador do Fundo:

- I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;





II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

**Parágrafo 12:** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

**Parágrafo 13:** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I - o Administrador ou o seu Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III - empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 14:** Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;

II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou



III - todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 15:** A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao cotista.

**Parágrafo 16:** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**Artigo 33** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo 1º:** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo 2º:** Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consultam quando couber.

**Artigo 34** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

### **CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 35** As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos



descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Parágrafo 1º:** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão constantes do “Suplemento da Primeira Emissão, anexo a este Regulamento.

**Parágrafo 2º:** As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

**Parágrafo 3º:** Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 3º:** Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

**Artigo 36** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 37** 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 38** 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 Único:** Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo



investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

**Artigo 39** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), já considerando o valor das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

**Parágrafo 1º:** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas 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) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

**Parágrafo 2º:** Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 3º:** O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão.

**Parágrafo 4º:** Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

**Parágrafo 5º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 40** 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.

**Parágrafo Único:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

**Artigo 41** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, 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; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

**Artigo 42** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

**Artigo 43** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.





**Artigo 44** A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

**Parágrafo 1º:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados 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 realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. 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.

**Parágrafo 3º:** A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

- I - Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações;
- II - York & Partners Fair Opinion Consultoria; ou
- III - Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

**Parágrafo 4º:** Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos,



sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 5º:** A integralização em bens e direitos prevista no “caput” deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

**Parágrafo 6º:** O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 7º:** Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

**Artigo 45** Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

**Artigo 46** Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

**Artigo 47** As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

**Parágrafo Único:** Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

**Artigo 48** O titular de cotas do FUNDO:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e



II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**Artigo 49** Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

**Parágrafo Único:** O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

**Artigo 50** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

## CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

**Artigo 51** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Parágrafo Único:** Na hipótese 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. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.



**Artigo 52** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 53** 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 neste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

**Artigo 54** Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

**Parágrafo 1º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

**Parágrafo 2º:** Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I - No prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

**Artigo 55** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 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 56** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum 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. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

**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, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas 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 dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3ª do Artigo 31 deste Regulamento.

.

**Parágrafo 6º:** O Administrador 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 Administrador e 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.

## **CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 57** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*) ;
- II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;



IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 61 deste Regulamento;

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 472;

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;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;



XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

**Artigo 58** 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 quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

## **CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 59** 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 60** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

**Artigo 61** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

**Parágrafo Único:** A remuneração devida ao auditor independente não poderá ser superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

## **CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 62** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1º:** O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

**Parágrafo 2º:** Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

**Parágrafo 3º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.



**Artigo 63** O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**Parágrafo Único:** Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; e
- g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo;
- i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

## 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 do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

**Parágrafo Único:** 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.

**Artigo 65** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do auditor independente.

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

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

**Parágrafo 1º:** 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.

**Parágrafo 2º:** O Administrador deverá reentregar 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.

**Parágrafo 3º:** As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.



**Artigo 66** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;

III - fatos relevantes.

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472; e

**Parágrafo 1º** Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

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

II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.



**Parágrafo 2º** Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

**Artigo 67** A divulgação de informações referidas neste Capítulo 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.

**Artigo 68** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

**Parágrafo 1º:** Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Parágrafo 2º:** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

## CAPÍTULO IXX - DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 69** 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 70:** Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website [www.brltrust.com.br](http://www.brltrust.com.br).

**Parágrafo 1º:** O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

**Parágrafo 2º:** O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

**Artigo 71:** O Fundo, seus Cotistas, a Administradora, o Custodiante, o Escriturador, o Consultor Especializado e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 (“CAM-B3”) de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as “Regras”) em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

**Parágrafo 1º:** O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum



acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze ) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

**Parágrafo 2º:** A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

**Parágrafo 3º:** A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

**Parágrafo 4º:** O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

**Parágrafo 5º:** Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

**Parágrafo 6º:** Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória,





conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste Artigo 80 ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

**Parágrafo 7º:** Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do Parágrafo 6 acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

**Parágrafo 8º:** A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se (a) os compromissos arbitrais forem compatíveis; e (b) não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

**Parágrafo 9 º:** A Administradora não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou



os interesses aqui pactuados e a atuação da Administradora é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.



**ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO**  
**CELESTIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quantidade de Cotas:</b>                              | Serão emitidas até [.] ([.]) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).                                                     |
| <b>Valor da Cota:</b>                                    | O preço de emissão das cotas será de R\$ [.]00 ([.]reais), que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização (" <u>Valor da Cota</u> ").                                                           |
| <b>Volume Total da Oferta:</b>                           | O valor total da emissão será de até R\$ [.]00 ([.] de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").                                                   |
| <b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b> | Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, [.] ([.]mil) cotas, totalizando o montante de R\$ [.]00 ([.]de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> "). |



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Investimento Mínimo</b>             | Não haverá aplicação mínima por investidor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Número de Séries:</b>               | Única.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Classe de Cotas:</b>                | Única                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Remuneração / <i>Benchmark</i>:</b> | [.]% ([.] por cento) ao ano, exponencial, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Forma de Distribuição:</b>          | Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. |
| <b>Forma de Integralização:</b>        | As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo de Distribuição:</b> | Primária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Período de Colocação:</b> | As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09. |
| <b>Público Alvo</b>          | A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.                                                       |



Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.



**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: C92A7E945FE64C159EBF450715FFB505

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: CELESTIA FII\_20210601\_Instrumento-de-Constituicao\_MODELO-FII.pdf, CELESTIA FII\_202106...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 66

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 4

Rubrica: 0

Carolina Viana Belleze

Assinatura guiada: Ativado

Rua Iguatemi, n.o 151, 19o andar

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 01451-011

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

cviana@brltrust.com.br

Endereço IP: 179.191.76.50

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Carolina Viana Belleze

Local: DocuSign

01/06/2021 18:04:53

cviana@brltrust.com.br

**Eventos do signatário****Assinatura****Registro de hora e data**

Rodrigo Martins Cavalcante

rcavalcante@brltrust.com.br

Director

BRLTRUST

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.76.50

Enviado: 01/06/2021 18:06:01

Visualizado: 01/06/2021 18:12:27

Assinado: 01/06/2021 18:13:03

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 16913257830

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 19/11/2019 14:40:45

ID: e85303d1-6cdf-44ed-8646-9229fda09252

**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

01/06/2021 18:06:01

Entrega certificada

Segurança verificada

01/06/2021 18:12:27

Assinatura concluída

Segurança verificada

01/06/2021 18:13:03

Concluído

Segurança verificada

01/06/2021 18:13:03

**Eventos de pagamento****Status****Carimbo de data/hora****Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (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 BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:**

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: [dbonifacio@brltrust.com.br](mailto:dbonifacio@brltrust.com.br)

#### **To advise BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. 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 [dbonifacio@brltrust.com.br](mailto:dbonifacio@brltrust.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 BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

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 [dbonifacio@brltrust.com.br](mailto:dbonifacio@brltrust.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 BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

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 [dbonifacio@brltrust.com.br](mailto:dbonifacio@brltrust.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 BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. 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 BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. during the course of your relationship with BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A..



## ANEXO II

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO  
E FIXOU O PREÇO DE EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR DO**  
**KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/ME nº 42.273.325/0001-98

Por este instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.273.325/0001-98 ("Fundo");

**CONSIDERANDO QUE:**

1. Nos termos do item 8.3 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), o Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora;
2. Em 21 de junho de 2022, a Divisão de Supervisão de Securitização da CVM ("DSEC") encaminhou ofício referente à Ação de Fiscalização (Código verificador nº 1535385 e Código CRC C675D435), solicitando que fossem realizadas alterações no Regulamento do Fundo ,

**RESOLVE** o Administrador, em atendimento às exigências formuladas pela DSEC, aprovar a alteração Regulamento nas cláusulas a seguir, que passa a vigorar com a redação constante do Anexo I a este instrumento:

- 1.1. Alteração na Cláusula 16.1. para aprimorar a redação referente à tributação aplicável às pessoas jurídicas de forma a deixar claro que, para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo envidará melhores esforços para não aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação; e
- 1.2. Alteração na Cláusula 16.3. para aprimorar a redação de forma a deixar claro que não há garantia por parte do Administrador e/ou do Gestor, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no inciso "i" e "ii" do item 16.2. do Regulamento; já quanto ao inciso "iii" do item 16.2 do Regulamento, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 9.8 do Regulamento. Adicionalmente, nos termos do item 13.1 do

Regulamento, 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. Além das medidas descritas no item 16.3 e no item 16.1 do Regulamento, o Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos adicionais para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Não obstante, caso ocorram alterações que impactem a tributação do Fundo, o Gestor e o Administrador enviarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os cotistas informados a respeito de tais medidas por meio da publicação de fato relevante.

2. Em conformidade com o termo de apuração da assembleia geral extraordinária de cotistas datado de 23 de maio de 2022 ("Assembleia Geral"), estabeleceu que o preço de emissão das Novas Cotas (conforme definidas na Assembleia Geral) seria fixado pelo Administrador, em conjunto com o Gestor, de acordo com os critérios previstos no art. 9.5.1. do Regulamento até a data de divulgação do Anúncio de Início por meio de ato do Administrador, **RESOLVE** por definir o preço de emissão das Novas Cotas em R\$ 98,34 (noventa e oito reais e trinta e quatro centavos), considerando o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas do Fundo no dia 31 de maio de 2022, considerando um desconto de 2,57% (dois inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) ("Preço de Emissão"). Em razão da atualização do Preço de Emissão, os demais valores aprovados na Assembleia Geral são ora atualizados nos termos do suplemento constante no Anexo II ao presente instrumento, permanecendo inalteradas as demais características da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo ("Segunda Emissão").

São Paulo, 28 de junho de 2022.

DocuSigned by:  
Daniela A. Bonifácio Borovitz  
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ  
CPF: 32033464865  
Hora de assinatura: 28/06/2022 | 12:32:39 BRT



502A80C71C2045EB8AB014CB7A91D1D

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

**ANEXO I - REGULAMENTO DO KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

*(a consolidação do Regulamento segue a partir da próxima página)*



**REGULAMENTO DO**  
**KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ nº 42.273.325/0001-98

São Paulo, 28 de junho de 2022

## ÍNDICE

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES .....                                                                                  | 6  |
| CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO .....                                                                       | 10 |
| CAPÍTULO III – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR .....                                                              | 15 |
| CAPÍTULO IV – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .....                                                                                  | 21 |
| CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR .....                                                               | 23 |
| CAPÍTULO VI – DO OBJETIVO DO FUNDO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....                                                       | 26 |
| CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO .....                                                                                     | 29 |
| CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....                                                                         | 34 |
| CAPÍTULO IX – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO .....                                    | 42 |
| CAPÍTULO X – DA AMORTIZAÇÃO E DO RESGATE .....                                                                                | 44 |
| CAPÍTULO XI – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO .....                                                                                 | 45 |
| CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO .....                                                                                    | 46 |
| CAPÍTULO XIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....                                                                           | 48 |
| CAPÍTULO XIV – DA APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO .....                                                                 | 49 |
| CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....                                                                  | 49 |
| CAPÍTULO XVI – DA TRIBUTAÇÃO .....                                                                                            | 50 |
| CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES FINAIS .....                                                                                      | 51 |
| ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ..... | 53 |

## **CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

### **1.1. O KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) pelos artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) pela Instrução CVM 472; e (d) pelo Código Anbima.

**1.2.** A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

**1.2.1.** Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da legislação aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

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

**"Administrador": BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

**"Anbima":** Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

**"Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas"**: A assembleia geral de Cotistas do Fundo.

**"Ativos Alvo"**: Tem a definição constante do item 6.1. do Regulamento.

**"Ativos de Liquidez"**: Tem a definição constante do item 6.3. do Regulamento.

**"Auditor Independente"**: Empresa de auditoria independente credenciada na CVM, contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo.

**"B3"**: **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.

**"BACEN"**: Banco Central do Brasil.

**"Documento de Subscrição"**: documento que formalize a subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

**"Capital Autorizado"**: Tem a definição constante do item 9.5. do Regulamento.

**"CNPJ"**: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

**"Código Anbima"**: Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor.

**"Código Civil"**: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

**"Conflito de Interesses"**: Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**"Contrato de Gestão"**: O *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviço de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento*, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.

**"Cotas"**: As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento e que representam frações ideais do patrimônio do Fundo.

**"Cotistas"**: Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.

**"Custodiante"**: Tem a definição constante do item 2.4. deste Regulamento.

**"CVM"**: Comissão de Valores Mobiliários.

**"Despesas Extraordinárias"**: Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis.

**"Dia Útil"**: Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**"Escriturador"**: Tem a definição constante do item 2.5. deste Regulamento.

**"Formador de Mercado"**: Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, para a prestação de serviços de formação de mercado.

**"Fundo"**: O **KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.

**"Gestor"**: **KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Rua Ministro Jesuíno Cardoso 454, conjunto 92, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 34.877.615/0001-12, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.810, expedido em 13 de abril de 2020, ou outro que venha a substituí-lo.

**"Instrução CVM 400"**: Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores.

**"Instrução CVM 472"**: Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores.

**"Instrução CVM 476"**: Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores.

**"Instrução CVM 555"**: Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores.



**"IPCA"**: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

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

**"Lei nº 9.779"**: 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.

**"Lei nº 11.033"**: Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências.

**"Oferta Pública"**: Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.

**"Oferta Restrita"**: Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM 476.

**"Ofertas"**: Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.

**"Partes Relacionadas"**: Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**"Patrimônio Líquido"**: A soma algébrica do valor da carteira do Fundo, correspondente aos ativos, e das disponibilidades a receber, menos as exigibilidades.

**"Política de Investimento"**: Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.

**"Prazo de Duração"**: O prazo de duração do Fundo descrito no item 1.1. deste Regulamento.

**"Prospecto"**: Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

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

**"Resolução CVM 30"**: Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e eventuais alterações posteriores.

**"Suplemento"**: O suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a primeira emissão de Cotas do Fundo.

**"Taxa de Administração"**: Tem o significado a ela atribuído no item 4.1. deste Regulamento.

**"Taxa de Distribuição Primária"**: Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta, a ser fixado a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos relacionados à Oferta.

**"Taxa de Performance"**: Tem o significado a ela atribuído no item 4.1.6 deste Regulamento.

**"Termo de Adesão"**: Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

**1.4.** O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, 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.

## **CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

**2.1.** As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

**2.2.** 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 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, 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, considerando as recomendações do Gestor, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

**2.3.** O Gestor será o responsável pela gestão, de forma ativa, da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez que comporão o patrimônio do Fundo, ou, caso assim exigido pela regulamentação aplicável ao Fundo, recomendar a aquisição ou alienação ao Administrador, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável, nas políticas de risco do Administrador e no Contrato de Gestão.

**2.3.1.** O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto. Não obstante, o Administrador e o Gestor, conforme o escopo de atuação de cada um, acompanharão todas as pautas das referidas assembleias e, caso considerem, em função da Política de Investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, o Gestor, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

**2.3.2.** Observadas as disposições previstas neste Regulamento, o Gestor deverá exercer o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

**2.3.3.** O Gestor e o Administrador, conforme o caso, observados os termos do item 6.2.1, acima, exercerão o direito de voto sem a necessidade de consulta prévia aos Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que tomarão decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**2.4.** A custódia dos Ativos Alvo que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo será exercida pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada ("Custodiante"), a qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

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

**2.4.2.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos de Liquidez ou dos Ativos Alvo que sejam títulos e valores mobiliários que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

**2.4.3.** As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

**2.5.** As atividades de escrituração de Cotas serão exercidas pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada ("Escriturador").

**2.6.** Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados pelo Auditor Independente.

**2.7.** Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM 472, observado que é vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**2.7.1.** A contratação de partes relacionadas ao Administrador ou ao Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos artigos 32, §2º e 34 da Instrução CVM 472.

**2.8.** A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

**2.9.** O Administrador, em nome do Fundo e considerando a recomendação do Gestor, poderá contratar outros terceiros para prestar serviços ao Fundo, desde que estes sejam devidamente habilitados nos termos da legislação vigente.

**2.10.** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, considerando recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, observado o quanto disposto no Capítulo V.

**2.11.** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**2.11.1.** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e do Gestor, 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.

**2.11.2.** O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

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

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior 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) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou o consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

**2.12.1.** 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.

**2.12.2.** 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.

**2.12.3.** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**2.12.4.** As disposições previstas no inciso "(ix)" serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**2.13.** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, 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 III – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

#### **3.1.** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

(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, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo, que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio 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;
- c) a documentação relativa aos imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas que, eventualmente, venham a ser contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

(iii) observado o disposto nos incisos “(ii)” e “(iii)” do item 3.2. abaixo, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sendo certo que a representação do Fundo prevista no inciso “(ii)” do item 3.2. caberá exclusivamente ao Gestor;

(iv) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos ao Fundo;

- (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que serão arcadas pelo Fundo;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, exceto na hipótese prevista no item 2.4.2. acima;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "(ii)" acima até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 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 e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (xii) contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:
  - a) distribuição de Cotas do Fundo a cada nova Oferta;
  - b) consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
  - c) conforme o caso, empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
  - d) formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

- (xiii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xiv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (xv) observar o escopo de atuação do Gestor, de acordo com as disposições deste Regulamento, para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que o Gestor exerça diretamente os atos necessários para o atendimento de suas recomendações, conforme o caso;
- (xvi) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observado o escopo de atuação e as orientações do Gestor, caso aplicáveis;
- (xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xix) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM 472;
- (xx) 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;
- (xxi) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência 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: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas; e
- (xxii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos de Liquidez ou dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**3.1.1.** Os serviços a que se referem as alíneas “a”, “b” e “c” do inciso “(xii)” deste item podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**3.1.2.** É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do Parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

**3.1.3.** A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Parágrafo 2º do artigo 31-A e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**3.1.4.** O Custodiante do 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.

**3.2.** O Gestor deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Gestão:

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, especialmente CRI, ou, caso assim exigido pela regulamentação aplicável ao Fundo, recomendar a alienação ou aquisição ao Administrador, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, em relação aos ativos 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) negociar os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, e contratar diretamente ou por meio de procuração que poderá ser outorgada pelo Administrador para este fim, em nome do Fundo, após análise de risco e compliance a ser realizada pelo Administrador, os intermediários para realizar operações em nome do Fundo, bem como, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, qualquer que seja sua natureza, representando o Fundo, para todos os fins de direito, para essa finalidade, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador e do Gestor prevista nos termos da regulamentação aplicável;

(iii) observado o disposto no inciso “(ii)” acima, orientar e instruir o Administrador a celebrar os demais contratos, negócios jurídicos e realizar todas as demais 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) acompanhar e supervisionar, sob sua responsabilidade, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento, diretamente ou por meio de procuração a ser outorgada pelo Administrador do Fundo, caso aplicável, nos termos deste Regulamento;

(v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(vi) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;

(vii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(viii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) recomendar ao Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(ix) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Alvo, conforme previstos no Contrato de Gestão, bem como, elaborar, em conjunto com o Administrador, os relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

(x) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias relativas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) encaminhar ao Administrador cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo, sem prejuízo do envio de informações adicionais que permitam ao Administrador o correto cumprimento de suas obrigações legais e regulamentares;

(xii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472;

(xiii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

- (xiv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- (xv) implementar e manter, em documento escrito, o qual conterá as informações previstas no artigo 12 do Anexo III do Código ANBIMA, regras e procedimentos para a aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, e seu acompanhamento na carteira do Fundo;
- (xvi) observar e respeitar todas as demais regras e disposições previstas no Código ANBIMA em vigor;
- (xvii) 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; e
- (xviii) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos.

**O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, A QUAL 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.**

**3.2.1.** Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

**3.2.2.** O Administrador, caso necessário e de acordo com o escopo de atuação do Gestor, poderá conferir poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, outorgando as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

**3.2.3.** O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e deste Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

## CAPÍTULO IV – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**4.1.** O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a até 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo, que será composta pela Taxa de Administração Específica, pela Taxa de Gestão e pela Taxa de Escrituração (em conjunto, a "Taxa de Administração").

**4.1.1.** Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada como base de cálculo ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"):

- (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou
- (ii) 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 Taxa de Administração, caso suas cotas 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

**4.1.1.1.** O Administrador voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as Cotas do Fundo deixem de integrar os 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.

**4.1.2. Taxa de Administração Específica:** Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará a remuneração de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) durante os primeiros 12 (doze) meses após a 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, posteriormente, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

**4.1.3. Taxa de Gestão:** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará remuneração remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Escrituração. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

**4.1.4. Taxa de Escrituração:** Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, o Fundo pagará remuneração mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ou 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, o que for maior.

**4.1.5.** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**4.1.6.** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do 4.1.3, acima, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pelo Gestor.

**4.1.6.1.** A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times \{ [\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

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

**Índice de Correção** = Variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano). O Índice de Correção será calculado, entre a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive), conforme descrito abaixo:

- (a) Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior.
- (b) 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 inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização de cotas, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou

patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

**Resultado** = conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

Distribuições atualizadas: = Somatório de  $i$  ( $i$  indo de  $M$  a  $N$ ) de:

$$[\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n) / (1 + \text{Índice de Correção do mês } i)]$$

Rendimento mês  $i$  = mês de referência

$M$  = mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

$N$  = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

**4.1.6.2.** A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

**4.1.6.3.** As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**4.1.7.** A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

**4.1.8.** Não haverá cobrança de taxa de saída.

## **CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**5.1.** Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, bem como no artigo 93 da Instrução CVM 555, o Administrador e/ou o Gestor será(ão) substituído(s) nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de

administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**5.1.1.** No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso, até a eleição de novo administrador e/ou gestor, conforme o caso.

**5.2.** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador, e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, em qualquer caso, ou pela CVM, nos casos de descredenciamento.

**5.3.** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá, imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação.

**5.4.** Na Assembleia Geral que deliberar sobre a destituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, poderá ser deliberada a substituição, destituição, ou manutenção dos demais prestadores de serviço do Fundo.

**5.4.1.** Caberá ao Administrador destituir o Gestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre referidas partes, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral, por meio da alteração do presente Regulamento, ou caso o Gestor comprovadamente descumpra, conforme o caso, com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo.

**5.5.** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, para fins de destituição do Gestor, devem ser observadas as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

**5.6.** Caso a Assembleia Geral referida acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou do novo gestor, conforme o caso, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou o novo gestor eleito, conforme o caso, não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

**5.6.1.** Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 5.6. acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.



**5.7.** A não substituição do Gestor ou do Administrador: (i) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

**5.8.** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado na Cláusula acima, o que ocorrer primeiro.

**5.9.** 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 dos direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

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

**5.11.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador ou do Gestor, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

**5.12.** O Fundo, representado pelo Administrador, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, nas hipóteses de Justa Causa (conforme definido abaixo), implicando a destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Gestor nos casos e condições específicas nos parágrafos abaixo:

**5.12.1.** Entende-se por "Justa Causa" a (i) comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com culpa, dolo, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras deste Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, do Gestor.

**5.12.2.** Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo, mediante envio de notificação do Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

**5.12.3.** Caso a destituição ou substituição do Gestor se dê por Justa Causa, o Gestor receberá a Taxa de Gestão correspondente ao período em que permanecer no cargo até a data de sua destituição ou

substituição e a Taxa de Performance, se houver, devida até a data de sua destituição ou substituição de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

**5.12.4.** Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva deste Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto neste Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

## **CAPÍTULO VI – DO OBJETIVO DO FUNDO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**6.1.** O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (iv) Letras Hipotecárias (“LH”); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); (viii) cotas de fundos de investimento, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (ix) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Alvo”).

**6.1.1.** O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

**6.1.2.** O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

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

**6.1.4.** O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimentos estabelecida neste Regulamento.

**6.1.5.** Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimentos dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.6., abaixo.

**6.1.6.** Caso o Gestor não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

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

**6.3.** Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "(i)" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos de Liquidez").

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

**6.3.2.** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo poderá ser aplicada em Ativos de Liquidez. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos de Liquidez.

**6.4.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

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

**6.6.** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

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

**6.6.2.** 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 aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

**6.6.3.** 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 na forma permitida na regulamentação específica, observado que, nestes casos, considerando a configuração de situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

## CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO

**7.1.** O objetivo e a Política de Investimentos do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

**7.2.** A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

**7.3.** Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e 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. Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, principalmente os seguintes:

**(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 têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

**(ii) Risco de Crédito**

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez podem comprometer a sua capacidade de pagamento e consequentemente podem trazer desdobramentos indesejáveis aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez. Ademais, tendo em vista a estrutura de atuação do Fundo, existe a possibilidade de que operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, venham a acarretar perdas ao Fundo

pela falta de capacidade de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações de ativos que compõe a carteira do Fundo.

(iii) **Riscos 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, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

(iv) **Risco tributário**

Nos termos da Lei nº 9.779, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Nos termos da mesma Lei, os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência de imposto de renda retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando 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 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, desde que observados,



cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e tais Cotas lhe atribuam o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou em mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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

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

(v) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação**

A legislação vigente determina que, em determinadas condições, a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada 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.

(vi) **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de ativos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo e, eventualmente, gerar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, já que haverá dependência exclusiva aos resultados atingidos por um determinado segmento de mercado.

**(vii) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

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

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

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

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

**(viii) Risco de execução das garantias atreladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento.

**(ix) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Alvo Financeiros e dos Ativos Financeiros**

Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros 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 negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

(x) **Riscos de mercado**

Existe a possibilidade de ocorrerem movimentos de mercado, alheios à vontade do Administrador e do Gestor que possam influenciar o preço dos ativos do Fundo, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

(xi) **Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Ainda, a alteração do arcabouço normativo que possa interferir na atividade do Fundo, dos fundos investidos ou de ambos poderá acarretar perdas ao patrimônio do Fundo e aos Cotistas.

(xii) **Riscos de impossibilidade de investimento**

Não há garantias de que os investimentos almejados pelo Fundo estejam disponíveis no momento da devida alocação e em quantidades convenientes para atendimento da Política de Investimentos, o que pode resultar em atrasos, investimentos inferiores ou na incapacidade de alocação em ativos imobiliários pretendidos pelo Gestor. O contrário também pode ocorrer, ou seja, o desinvestimento também não ocorrer ou ser realizado em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, levando-se em consideração as condições de mercado naquele momento.

(xiii) **Propriedade das Cotas e não dos ativos**

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

(xiv) **Risco relativo à concentração de Cotas**

Existe a possibilidade de que um ou poucos Cotistas detenham parcela substancial das Cotas do Fundo, ocasionando uma posição significativamente concentrada. Caso isso ocorra, há possibilidade de que eventuais decisões em Assembleias Gerais sejam estabelecidas de forma direcionada ao atendimento de demandas ou interesses deste(s) Cotista(s).

(xv) **Risco de quórum reduzido em Assembleias Gerais**

Por características gerais, os fundos imobiliários tendem a ter um número elevado de Cotistas, o que em determinado momento pode impossibilitar que matérias sejam aprovadas em determinadas assembleias, trazendo desta forma, prejuízos ao Fundo e podendo acarretar até mesmo na liquidação antecipada do Fundo.

(xvi) **Risco de Descontinuidade do Fundo**

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 esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, o Administrador ou o Gestor não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xvii) **Risco relativo às novas emissões**

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, poderá haver o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo. 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.

(xviii) **Risco em Função da Dispensa de Registro**

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador da oferta não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**7.4.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**7.5.** A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

## **CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**8.1.** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item 8.2. abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**8.2.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance; e
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto, ressalvado o disposto no item 5.12. e subitens deste Regulamento.

**8.3.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, 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 da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

**8.3.1.** As alterações referidas nos incisos “(i)” e “(ii)” do item 8.3. devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**8.3.2.** A alteração referida no inciso “(iii)” do item 8.3. deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**8.4.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia, bem como, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

**8.4.1.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

**8.4.2.** Para efeito do disposto acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação, sendo certo que a segunda convocação poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação, dentro dos prazos e limites estabelecidos pela regulamentação aplicável.

**8.5.** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede. A correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

**8.5.1.** Quando o Fundo passar a ser listado na B3, também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa - CICORP, dentre outras, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

**8.6.** Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.



**8.7.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**8.8.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 8.7. acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**8.9.** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 8.7. acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**8.10.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

**8.11.** 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*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM 472. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**8.11.1.** O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

**8.12.** Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

**8.13.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii) (xi) e (xii) do item 8.1. acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**8.13.1.** Os percentuais de que trata o item 8.13. acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**8.13.2.** Sem prejuízo das demais disposições constantes neste Regulamento, com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas e poder de decisão nas deliberações da Assembleia Geral de Cotistas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e consequente danos a eventuais Cotistas minoritários, com a devida observação ao quanto previsto no §2º do artigo 15 da Instrução CVM 472, os Cotistas que possuam um percentual superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo poderão exercer seu direito de voto em relação a Cotas que representem somente 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo em Assembleias Gerais cujas deliberações sejam relativas à:

- (i) destituição ou substituição do Gestor;
- (ii) alteração do objeto do Fundo;
- (iii) alteração da política de investimento do Fundo;

- (iv) alteração do público alvo do Fundo; ou
- (v) alteração do Regulamento com o objetivo de refletir os itens acima.

**8.13.3.** Somente poderão votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**8.13.4.** Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses.

**8.14.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

**8.14.1.** Ao receber a solicitação de que trata o item acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**8.14.2.** Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto neste item, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. Sendo vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos neste item.

**8.14.3.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**8.15.** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- (i) o Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**8.15.1.** Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 8.15. acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

**8.16.** 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.

**8.16.1.** O pedido de que trata o item 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 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**8.16.2.** O percentual de que trata o item acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**8.17.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

**8.17.1.** A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e

(ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**8.17.2.** O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

**8.17.3.** O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

**8.17.4.** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**8.17.5.** Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM 472:

(i) ser Cotista;

(ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(iv) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

(v) 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.

**8.17.6.** O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**8.18.** Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**8.18.1.** Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses, ressalvadas as hipóteses do item 8.15.1.

## **CAPÍTULO IX – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**9.1.** O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

**9.2.** As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**9.2.1.** O Fundo poderá emitir quantidade ilimitada de Cotas, em classe única, divididas em uma ou mais séries, de acordo com as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento.

**9.3.** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**9.4.** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, em conformidade com características de primeira emissão constantes do “Suplemento da Primeira Emissão, anexo a este Regulamento.

**9.5.** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimentos do Fundo, o Administrador, considerando a 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: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos, a qual deverá ser, necessariamente, aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas (“Capital Autorizado”).

**9.5.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma prevista no item 9.5. acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (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; e/ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de



aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

**9.5.2.** No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item 9.5. acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de referidas novas Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, respeitando os prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, cujo exercício será concedido na proporção de suas respectivas participações, de acordo com os termos e condições aprovados na Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do administrador, conforme o caso, que aprovar referida nova emissão de Cotas. Os Cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a Oferta.

**9.5.3.** Caso a Assembleia Geral delibere pelo direito de preferência, 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.

**9.5.4.** Sem prejuízo do disposto no item 9.5. acima, a Assembleia Geral: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 9.5.1. acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**9.6.** Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

**9.7.** As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

**9.8.** As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme definido pelo Administrador.

**9.8.1.** Para efeitos do disposto neste item, não serão consideradas como negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

**9.9.** Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

**9.10.** Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

**9.11.** A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

**9.11.1.** Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Documento de Subscrição, o termo de adesão ao regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimentos descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo termo de adesão e ciência de risco, nos termos da regulamentação em vigor.

**9.12.** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da Oferta, nos termos do Documento de Subscrição.

**9.12.1.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Documento de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Documento de Subscrição.

## **CAPÍTULO X – DA AMORTIZAÇÃO E DO RESGATE**

**10.1.** As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

**10.2.** A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos

integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

**10.3.** Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

## **CAPÍTULO XI – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**11.1.** O Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento, ou nos demais casos previstos na legislação e regulamentação específicos.

**11.2.** A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, bem como demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

**11.3.** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo.

**11.4.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

**11.5.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção do procedimento previsto no item 11.4. acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.

**11.6.** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**11.7.** Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma

estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 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 (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

**11.8.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**11.9.** 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.

**11.10.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (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;
- (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e
- (iii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

## **CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**12.1.** Além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;

- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, observado o disposto no item 4.1.7. acima, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM 516;
- (x) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se for o caso;
- (xi) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472; e
- (xiii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

**12.2.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador.

**12.3.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos deste Regulamento.

## CAPÍTULO XIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**13.1.** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668 e demais regras aplicáveis, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**13.2.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo no semestre, oriundos da distribuição de rendimentos dos Ativos Alvo poderão, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, observado que os ajustes a valor de mercado dos Ativos Alvo não serão considerados para efeitos do cálculo de resultado do Fundo, para fins de distribuição mensal aos Cotistas ("Lucros Mensais").

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

**13.4.** O Gestor, de comum acordo com Administrador, poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo e demais Ativos de Liquidez, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis, e a obrigação estabelecida nos termos do item 19.1, acima, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida operação, caso aplicável.

**13.5.** Farão jus aos Lucros Mensais, conforme o caso, de que trata o item 13.2. acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos Lucros Mensais de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, os quais serão pagos no 10º (décimo) dia útil contado da data de apuração dos resultados, a qual deverá ocorrer até o fechamento do último dia útil de cada mês de apuração.

**13.6.** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos imóveis que eventualmente vierem a integrar sua carteira.



**13.7.** O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Ativos Alvo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados mensalmente, pelo Fundo.

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

**13.8.1.** Caso a Assembleia Geral prevista no item 13.8. acima não se realize, os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

**13.9.** Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

## **CAPÍTULO XIV – DA APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO**

**14.1.** O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

**14.2.** A apuração do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

**14.3.** O critério de precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Custodiante.

## **CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**15.1.** O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472, nos prazos previstos na referida Instrução.

**15.1.1.** A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM 472, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.brltrust.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**15.2.** 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 de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

**15.3.** Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no 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 endereço eletrônico desatualizado.

**15.4.** Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

**15.4.1.** Para fins da cláusula acima, é considerado fato relevante, além das hipóteses previstas no §2º do artigo 41 da Instrução CVM 472, qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou 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.

## **CAPÍTULO XVI – DA TRIBUTAÇÃO**

**16.1.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo envidará melhores esforços para não aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o

Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

**16.2.** Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**16.3.** Não há garantia por parte do Administrador e/ou do Gestor, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no inciso “i” e “ii” do item 16.2. acima; já quanto ao inciso “iii” do item 16.2, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 9.8 acima. Adicionalmente, nos termos do item 13.1 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. Além das medidas descritas neste item 16.3 e no item 16.1 acima,, o Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos adicionais para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Não obstante, caso ocorram alterações que impactem a tributação do Fundo, o Gestor e o Administrador enviarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os cotistas informados a respeito de tais medidas por meio da publicação de fato relevante.

## **CAPÍTULO XVII– DISPOSIÇÕES FINAIS**

**17.1.** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

**17.2.** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**17.3.** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**17.4.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 28 de junho de 2022.

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A..**

**ANEXO II - CARACTERÍSTICAS DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão").

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quantidade de Cotas:</b>          | Serão emitidas até 1.271.101 (um milhão, duzentas e setenta e uma mil e cento e uma) novas cotas (" <u>Novas Cotas</u> "), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definida); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Valor Unitário</b>                | O preço unitário de emissão de R\$ 98,34 (noventa e oito reais e trinta e quatro centavos), valor este fixado, nos termos do item 9.5.1 do Regulamento, considerando o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas do Fundo no dia 31 de maio de 2022, considerando um desconto de 2,57% (dois inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Taxa de Distribuição Primária</b> | A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 3,72% (três inteiros e setenta e dois centésimos por cento) sobre o Valor Unitário da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,66 (três reais e sessenta e seis centavos) por Nova Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta. Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo. |
| <b>Montante Inicial da Oferta</b>    | O valor total da Emissão, que será de, inicialmente, até R\$ 125.000.072,34 (cento e vinte e cinco milhões e setenta e dois reais e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | trinta e quatro centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), podendo ser <b>(i)</b> aumentado em até 254.220 (duzentas e cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) Novas Cotas Adicionais, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 150.000.067,14 (cento e cinquenta milhões e sessenta e sete reais e quatorze centavos); ou <b>(ii)</b> diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo).                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Distribuição Parcial</b>     | Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme abaixo definida).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Captação Mínima</b>          | A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.087,94 (cinquenta milhões e oitenta e sete reais e noventa e quatro centavos), equivalentes a 508.441 (quinhentas e oito mil e quatrocentas e quarenta e um) Novas Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Lote Adicional</b>           | A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 254.220 (duzentas e cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) Novas Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. |
| <b>Aplicação Mínima Inicial</b> | No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 102 (cento e duas) Novas Cotas, equivalente a R\$ 10.030,68 (dez mil e trinta reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Número de Séries:</b>        | Única.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Classe de Cotas:</b>         | Única                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Forma de Distribuição:</b>   | A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Novas Cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição da <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1.909, 30º andar, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (" <u>Coordenador Líder</u> "), sob o regime de melhores esforços. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta. |
| <b>Forma de Integralização:</b> | As Novas Cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tipo de Distribuição:</b>    | Primária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Período de Colocação:</b>    | A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (a) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (b) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A integralização das Novas Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta (" <u>Período de Colocação</u> ").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Público Alvo da Oferta:</b>  | A Oferta é destinada a: (i) " <u>Investidores Institucionais</u> ", quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.019,46 (um milhão e dezenove reais e quarenta e seis centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), que equivale à quantidade mínima de 10.169 (dez mil e cento e sessenta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada; e (ii) "<u>Investidores Não Institucionais</u>", quais sejam, investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, em valor igual ou inferior a R\$ 999.921,12 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e um reais e doze centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), que equivale à quantidade máxima de 10.168 (dez mil e cento e sessenta e oito) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial (em conjunto, os "<u>Investidores</u>").</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

## ANEXO III

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO FUNDO QUE APROVOU A EMISSÃO  
E A OFERTA, COM EXCLUSÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS ATUAIS COTISTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**DO**  
**KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ/ME Nº 42.273.325/0001-98**  
**A REALIZAR-SE POR MEIO DA CONSULTA FORMAL**

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas - Assembleia Geral Extraordinária**

Prezados Senhores Cotistas,

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob n.º 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME nº 42.273.325/0001-98 ("Fundo") e a **KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.877.615/0001-12, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), vem, por meio desta, convocar V. Sa. a participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo**, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, cuja apuração será realizada no dia 23 de maio de 2022, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472" e "Consulta Formal", respectivamente).

**Nesses termos, a Administradora abre para deliberação dos Cotistas:**

- (i) Aprovação da alteração dos Artigos 1.4., 1.5., 5.12.2. do regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como a correção de erros de digitação e atualização de conceitos com base na legislação, com a consequente autorização à Administradora e à Gestora do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à alteração do Regulamento; e
- (ii) Aprovação da realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão"), a ser ofertada sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente), conforme características constantes da proposta da Administradora ("Proposta da Administradora"), com a dispensa da abertura de período para exercício do direito de preferência para subscrição de cotas pelos atuais cotistas do Fundo, e a consequente autorização à Administradora e à Gestora do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à realização da Segunda Emissão e da Oferta, incluindo a aprovação do Preço de Emissão (conforme definido na Proposta da Administradora) por meio de ato da

Administradora, não sendo o montante total da Oferta computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento).

A Administradora, conforme parágrafo primeiro, inciso I e parágrafo segundo, ambos do Art. 20 da Instrução CVM nº 472, informa que as deliberações objeto dessa Consulta Formal dependem (i) em relação ao item “i” da deliberação, de aprovação por maioria de votos dos cotistas que responderem a esta Consulta Formal e que representem, (i.a) pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (i.b) pelo menos, metade das cotas emitidas do Fundo, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas; e (ii) em relação ao item “ii” da deliberação, de aprovação por maioria de votos dos cotistas que responderem a esta Consulta Formal.

### **Informações Gerais**

Somente poderão votar na Assembleia Geral, ora convocada, os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas poderão votar diretamente pelo sistema Cuore (conforme instruções no Anexo I) do momento do recebimento do e-mail, no dia 10 de maio de 2022 até às 23:59h do dia 22 de maio de 2022.

Até 10 de maio de 2022 será encaminhado um e-mail para cada Cotista, conforme e-mail previamente cadastrado, com o link de acesso à plataforma Cuore, por meio da qual será possível anexar documentos e votar as matérias da Ordem do Dia. No Anexo I ao presente Edital constam informações adicionais sobre o uso dessa plataforma.

**A divulgação do resultado desta Assembleia Geral mediante Coleta de Voto a Distância será realizada no dia 23 de maio de 2022, às 18h, horário de Brasília.**

Todos os documentos relativos ao Fundo encontram-se disponíveis no site do Administrador: <https://www.brltrust.com.br/?administracao=kilima-volkano-recebiveis-imobiliarios-fundo-de-investimento-imobiliario&lang=pt>.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários. Qualquer dúvida, contate a área de relações com investidores do Fundo por meio do e-mail [gestao.estruturado@kilima.com.br](mailto:gestao.estruturado@kilima.com.br).

Atenciosamente,

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,**

**E**

**KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**



administradora e gestora, respectivamente, do KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

## ANEXO I

O link individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore. Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os e-mails são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

O Cotista, caso deseje, pode se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto em cada uma das matérias da Ordem do Dia. Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto:

- (a) se Pessoa Jurídica: cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is) que está votando;
- (b) se Fundo de Investimento: último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);
- (c) caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano; e
- (d) na hipótese da representação da pessoa jurídica por mais de um representante, anexar carta com a anuência do voto pelo representante faltante.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à Internet. Utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

- (1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar “finalizar”, o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado ao Administrador do fundo após finalizado.

(2) O Administrador se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado.

(3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf.

Qualquer dúvida, contate o RI do fundo através do e-mail [gestao.estruturado@kilima.com.br](mailto:gestao.estruturado@kilima.com.br).

**KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ/ME Nº 42.273.325/0001-98**

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL, CUJA FORMALIZAÇÃO E APURAÇÃO OCORRERÁ EM 23 DE MAIO DE 2022**

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob n.º 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.273.325/0001-98 (“Fundo”), e a KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.877.615/0001-1, na qualidade de gestora do Fundo, vem, por meio desta, apresentar aos Cotistas proposta da Administradora, referente às matérias descritas no edital de convocação datado de 06 de maio de 2022, para a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, e cuja apuração será realizada no dia **23 de maio** de 2022, quais sejam:

(i) *Aprovação da alteração dos Artigos 1.4., 1.5., 5.12.2. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como a correção de erros de digitação e atualização de conceitos com base na legislação, com a consequente autorização à Administradora e à gestora do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à alteração do Regulamento; e*

(ii) *Aprovação da realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Segunda Emissão”), a ser ofertada sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400” e “Oferta”, respectivamente), conforme características constantes desta proposta da Administradora (“Proposta da Administradora”), com a dispensa da abertura de período para exercício do direito de preferência para subscrição de cotas pelos atuais cotistas do Fundo, e a consequente autorização à Administradora e à gestora do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à realização da Segunda Emissão e da Oferta, incluindo a aprovação do Preço de Emissão (conforme definido nesta Proposta da Administradora) por meio de ato da Administradora, não sendo o montante total da Oferta computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento).*

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora propõe a aprovação de todas as pautas do dia, sendo que:

(a) em relação à matéria descrita no item “i” da ordem do dia, A Administradora propõe as seguintes alterações no Regulamento:

(i) **Definições:** substituição do termo definido “Boletim de Subscrição” para “Documento de Subscrição”, com a consequente alteração da definição para adaptar seu texto à Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, com a consequente alteração dos termos ao longo do Regulamento;

(ii) **Art. 1.4. e 1.5.:** Alteração da redação do público alvo, de forma a simplificar a redação para constar que o Fundo é destinado a investidores em geral. Consequentemente, exclusão do Art. 1.5. do Regulamento, tendo em vista o público alvo do Fundo.

(iii) **Art. 5.12.2.:** Alteração do conceito de “Justa Causa” prevista na Cláusula 5.12.2. para prever como evento o requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pelo próprio Gestor e excluir a previsão de decretação de recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor;

A Administradora reforça que a matéria da ordem do dia acima será aprovada pela maioria dos votos dos cotistas que responderem à consulta formal (sendo que a cada cota corresponde um voto), e desde que estes representem (i.a) pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (i.b) pelo menos, metade das cotas emitidas do Fundo, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

(b) em relação à matéria descrita no item “ii” da ordem do dia, a Administradora propõe as seguintes características para a Segunda Emissão e para a Oferta:

(i) **Montante da Segunda Emissão:** Até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), não sendo esse montante computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), sendo que o montante da Oferta poderá ser: (a) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (b) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado a Captação Mínima da Oferta (conforme abaixo definido);

(ii) **Quantidade de Novas Cotas:** a ser definida após a fixação do Preço de Emissão, podendo ser diminuída em virtude da possibilidade de distribuição parcial, nos termos descritos abaixo, e aumentada em virtude do exercício do Lote Adicional (“Novas Cotas”);

(iii) **Lote Adicional:** O montante inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“Lote Adicional”), por decisão da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas oriundas do Lote Adicional serão

destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

(iv) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será fixado pela Administradora, em conjunto com a Gestora, de acordo com os critérios previstos no art. 9.5.1. do Regulamento até a data de divulgação do Anúncio de Início por meio de ato da Administradora ("Preço de Emissão");

(v) **Taxa de Distribuição Primária:** Taxa a ser definida após a fixação do Preço de Emissão, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de distribuição da Oferta devida às instituições participantes, sendo certo que (a) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (b) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela taxa de distribuição primária serão de responsabilidade do Fundo ("Taxa de Distribuição Primária");

(vi) **Distribuição Parcial e Captação Mínima da Segunda Emissão:** Será admitida a distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, observado o montante mínimo de aproximadamente R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo que caso não seja atingido o referido valor, a Oferta será cancelada. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas ("Captação Mínima");

(vii) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Novas Cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1.909, 30º andar, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(viii) **Destinação dos Recursos:** Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de determinados Ativos Alvo (definido no Regulamento), sendo que, caso já estejam identificados, serão descritos nos documentos da Oferta;



- (ix) **Direito de Preferência**: Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência;
- (x) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas**: As Novas Cotas serão integralizadas conforme procedimentos definidos pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("**B3**");
- (xi) **Aplicação Mínima Inicial**: R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("**Aplicação Mínima Inicial**"), observado que não haverá investimento máximo por Investidor;
- (xii) **Público Alvo da Oferta**: A Oferta é destinada a: (i) "**Investidores Institucionais**", quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada; e (ii) "**Investidores Não Institucionais**", quais sejam, investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam considerados Investidores Institucionais e formalizem pedido de reserva, junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (em conjunto, os "**Investidores**");
- (xiii) **Direito das Novas Cotas**: As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável. Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionado aos investimentos temporários, conforme definidos no Art. 11, §2º e §3º da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**");
- (xiv) **Período de Colocação**: A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (a) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (b) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A integralização das Novas Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta ("**Período do Colocação**");

(xv) **Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para a negociação na B3, observado o disposto no Regulamento; e

(xvi) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

A Administradora reforça que a matéria da ordem do dia acima será aprovada pela maioria dos votos dos cotistas que responderem à consulta formal (sendo que a cada cota corresponde um voto).

Logo, dada a importância do tema para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Daniilo Bardieri  
CPF: 287.257.108-47  
Diretor

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

e

**KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Administradora e Gestora, respectivamente do

**KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



## KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 42.273.325/0001-98

### TERMO DE APURAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.273.325/0001-98 ("Fundo"), em conformidade com o Capítulo VIII do regulamento do Fundo ("Regulamento"), por meio deste instrumento, apura o resultado dos votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas"), no âmbito da assembleia geral extraordinária de Cotistas do Fundo convocada conforme edital de convocação enviado pela Administradora aos Cotistas do Fundo no dia 06 de maio de 2022 ("Edital de Convocação").

O Administrador, por meio do Edital de Convocação, convidou os Cotistas a manifestarem-se a respeito da seguinte matéria, até às 23:59 horas do dia 22 de maio de 2022:

*(i) Aprovação da alteração dos Artigos 1.4., 1.5., 5.12.2. do regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como a correção de erros de digitação e atualização de conceitos com base na legislação, com a consequente autorização à Administradora e à Gestora do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à alteração do Regulamento; e*

*(ii) Aprovação da realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão"), a ser ofertada sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente), conforme características constantes da proposta da Administradora ("Proposta da Administradora"), com a dispensa da abertura de período para exercício do direito de preferência para subscrição de cotas pelos atuais cotistas do Fundo, e a consequente autorização à Administradora e à Gestora do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à realização da Segunda Emissão e da Oferta, incluindo a aprovação do Preço de Emissão (conforme definido na Proposta da Administradora) por meio de ato da Administradora, não sendo o montante total da Oferta computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento).*

Foram recebidas respostas de Cotistas representando 66,3% (sessenta e seis vírgula três por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, excluídos todos aqueles cotistas que sejam impedidos de exercer o direito de voto por qualquer motivo, sendo que as matérias colocadas em deliberação, conforme descritas acima, foram aprovadas, sem qualquer ressalva ou restrição, pelos Cotistas representando 66,3% (sessenta e seis vírgula



três por cento) das cotas emitidas do Fundo.

São Paulo, 23 de maio de 2022.

DocuSigned by:  
Robson Christian Hermale Dos Reis  
Assinado por: ROBSON CHRISTIAN HERMARLE DOS REIS 14382441854  
CPF: 14382441854  
Data/Hora da Assinatura: 23/05/2022 | 17:52:02 BRT  
ICP  
Brasil  
2EF118AAED4B1EA8B33B36847DB9C00B

---

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administrador

**REGULAMENTO DO**  
**KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ nº 42.273.325/0001-98

São Paulo, 23 de maio de 2022

## ÍNDICE

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES .....                                                                                  | 3  |
| CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO .....                                                                       | 7  |
| CAPÍTULO III – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR .....                                                              | 12 |
| CAPÍTULO IV – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .....                                                                                  | 18 |
| CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR .....                                                               | 20 |
| CAPÍTULO VI – DO OBJETIVO DO FUNDO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....                                                       | 23 |
| CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO .....                                                                                     | 26 |
| CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....                                                                         | 31 |
| CAPÍTULO IX – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO .....                                    | 39 |
| CAPÍTULO X – DA AMORTIZAÇÃO E DO RESGATE .....                                                                                | 41 |
| CAPÍTULO XI – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO .....                                                                                 | 42 |
| CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO .....                                                                                    | 43 |
| CAPÍTULO XIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....                                                                           | 45 |
| CAPÍTULO XIV – DA APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO .....                                                                 | 46 |
| CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....                                                                  | 46 |
| CAPÍTULO XVI – DA TRIBUTAÇÃO .....                                                                                            | 47 |
| CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES FINAIS .....                                                                                      | 48 |
| ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ..... | 49 |



## CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

### 1.1. O KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) pelos artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) pela Instrução CVM 472; e (d) pelo Código Anbima.

1.2. A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

1.2.1. Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da legislação aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

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

**"Administrador": BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

**"Anbima":** Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

**"Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas"**: A assembleia geral de Cotistas do Fundo.

**"Ativos Alvo"**: Tem a definição constante do item 6.1. do Regulamento.

**"Ativos de Liquidez"**: Tem a definição constante do item 6.3. do Regulamento.

**"Auditor Independente"**: Empresa de auditoria independente credenciada na CVM, contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo.

**"B3"**: **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.

**"BACEN"**: Banco Central do Brasil.

**"Documento de Subscrição"**: documento que formalize a subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

**"Capital Autorizado"**: Tem a definição constante do item 9.5. do Regulamento.

**"CNPJ"**: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

**"Código Anbima"**: Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor.

**"Código Civil"**: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

**"Conflito de Interesses"**: Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**"Contrato de Gestão"**: O *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviço de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento*, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.

**"Cotas"**: As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento e que representam frações ideais do patrimônio do Fundo.

**"Cotistas"**: Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.

**"Custodiante"**: Tem a definição constante do item 2.4. deste Regulamento.

**"CVM"**: Comissão de Valores Mobiliários.

**"Despesas Extraordinárias"**: Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis.

**"Dia Útil"**: Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**"Escriturador"**: Tem a definição constante do item 2.5. deste Regulamento.

**"Formador de Mercado"**: Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, para a prestação de serviços de formação de mercado.

**"Fundo"**: O **KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.

**"Gestor"**: **KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Rua Ministro Jesuíno Cardoso 454, conjunto 92, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 34.877.615/0001-12, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.810, expedido em 13 de abril de 2020, ou outro que venha a substituí-lo.

**"Instrução CVM 400"**: Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores.

**"Instrução CVM 472"**: Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores.

**"Instrução CVM 476"**: Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores.

**"Instrução CVM 555"**: Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores.

**"IPCA"**: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

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

**"Lei nº 9.779"**: 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.

**"Lei nº 11.033"**: Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências.

**"Oferta Pública"**: Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.

**"Oferta Restrita"**: Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM 476.

**"Ofertas"**: Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.

**"Partes Relacionadas"**: Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**"Patrimônio Líquido"**: A soma algébrica do valor da carteira do Fundo, correspondente aos ativos, e das disponibilidades a receber, menos as exigibilidades.

**"Política de Investimento"**: Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.

**"Prazo de Duração"**: O prazo de duração do Fundo descrito no item 1.1. deste Regulamento.

**"Prospecto"**: Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

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

**"Resolução CVM 30"**: Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e eventuais alterações posteriores.

**"Suplemento"**: O suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a primeira emissão de Cotas do Fundo.

**"Taxa de Administração"**: Tem o significado a ela atribuído no item 4.1. deste Regulamento.

**"Taxa de Distribuição Primária"**: Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta, a ser fixado a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos relacionados à Oferta.

**"Taxa de Performance"**: Tem o significado a ela atribuído no item 4.1.6 deste Regulamento.

**"Termo de Adesão"**: Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

**1.4.** O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, 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.

## **CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

**2.1.** As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

**2.2.** 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 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, 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, considerando as recomendações do Gestor, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

**2.3.** O Gestor será o responsável pela gestão, de forma ativa, da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez que comporão o patrimônio do Fundo, ou, caso assim exigido pela regulamentação aplicável ao Fundo, recomendar a aquisição ou alienação ao Administrador, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável, nas políticas de risco do Administrador e no Contrato de Gestão.

**2.3.1.** O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto. Não obstante, o Administrador e o Gestor, conforme o escopo de atuação de cada um, acompanharão todas as pautas das referidas assembleias e, caso considerem, em função da Política de Investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, o Gestor, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

**2.3.2.** Observadas as disposições previstas neste Regulamento, o Gestor deverá exercer o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

**2.3.3.** O Gestor e o Administrador, conforme o caso, observados os termos do item 6.2.1, acima, exercerão o direito de voto sem a necessidade de consulta prévia aos Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que tomarão decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**2.4.** A custódia dos Ativos Alvo que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo será exercida pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada ("Custodiante"), a qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

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



**2.4.2.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos de Liquidez ou dos Ativos Alvo que sejam títulos e valores mobiliários que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

**2.4.3.** As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

**2.5.** As atividades de escrituração de Cotas serão exercidas pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada ("Escriturador").

**2.6.** Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados pelo Auditor Independente.

**2.7.** Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM 472, observado que é vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**2.7.1.** A contratação de partes relacionadas ao Administrador ou ao Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos artigos 32, §2º e 34 da Instrução CVM 472.

**2.8.** A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

**2.9.** O Administrador, em nome do Fundo e considerando a recomendação do Gestor, poderá contratar outros terceiros para prestar serviços ao Fundo, desde que estes sejam devidamente habilitados nos termos da legislação vigente.

**2.10.** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, considerando recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, observado o quanto disposto no Capítulo V.

**2.11.** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**2.11.1.** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e do Gestor, 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.

**2.11.2.** O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

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

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior 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) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou o consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

**2.12.1.** 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.

**2.12.2.** 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.

**2.12.3.** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**2.12.4.** As disposições previstas no inciso "(ix)" serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**2.13.** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, 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 III – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

#### **3.1.** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

(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, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo, que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio 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;
- c) a documentação relativa aos imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas que, eventualmente, venham a ser contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

(iii) observado o disposto nos incisos “(ii)” e “(iii)” do item 3.2. abaixo, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sendo certo que a representação do Fundo prevista no inciso “(ii)” do item 3.2. caberá exclusivamente ao Gestor;

(iv) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos ao Fundo;

- (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que serão arcadas pelo Fundo;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, exceto na hipótese prevista no item 2.4.2. acima;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “(ii)” acima até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 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 e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (xii) contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:
  - a) distribuição de Cotas do Fundo a cada nova Oferta;
  - b) consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
  - c) conforme o caso, empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
  - d) formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

- (xiii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xiv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (xv) observar o escopo de atuação do Gestor, de acordo com as disposições deste Regulamento, para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que o Gestor exerça diretamente os atos necessários para o atendimento de suas recomendações, conforme o caso;
- (xvi) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observado o escopo de atuação e as orientações do Gestor, caso aplicáveis;
- (xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xix) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM 472;
- (xx) 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;
- (xxi) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência 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: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas; e
- (xxii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos de Liquidez ou dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**3.1.1.** Os serviços a que se referem as alíneas “a”, “b” e “c” do inciso “(xii)” deste item podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**3.1.2.** É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do Parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

**3.1.3.** A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Parágrafo 2º do artigo 31-A e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**3.1.4.** O Custodiante do 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.

**3.2.** O Gestor deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Gestão:

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, especialmente CRI, ou, caso assim exigido pela regulamentação aplicável ao Fundo, recomendar a alienação ou aquisição ao Administrador, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, em relação aos ativos 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) negociar os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, e contratar diretamente ou por meio de procuração que poderá ser outorgada pelo Administrador para este fim, em nome do Fundo, após análise de risco e compliance a ser realizada pelo Administrador, os intermediários para realizar operações em nome do Fundo, bem como, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, qualquer que seja sua natureza, representando o Fundo, para todos os fins de direito, para essa finalidade, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador e do Gestor prevista nos termos da regulamentação aplicável;

(iii) observado o disposto no inciso “(ii)” acima, orientar e instruir o Administrador a celebrar os demais contratos, negócios jurídicos e realizar todas as demais 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) acompanhar e supervisionar, sob sua responsabilidade, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento, diretamente ou por meio de procuração a ser outorgada pelo Administrador do Fundo, caso aplicável, nos termos deste Regulamento;

(v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(vi) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;

(vii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(viii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) recomendar ao Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(ix) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Alvo, conforme previstos no Contrato de Gestão, bem como, elaborar, em conjunto com o Administrador, os relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

(x) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias relativas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) encaminhar ao Administrador cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo, sem prejuízo do envio de informações adicionais que permitam ao Administrador o correto cumprimento de suas obrigações legais e regulamentares;

(xii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472;

(xiii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

- (xiv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- (xv) implementar e manter, em documento escrito, o qual conterá as informações previstas no artigo 12 do Anexo III do Código ANBIMA, regras e procedimentos para a aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, e seu acompanhamento na carteira do Fundo;
- (xvi) observar e respeitar todas as demais regras e disposições previstas no Código ANBIMA em vigor;
- (xvii) 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; e
- (xviii) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos.

**O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, A QUAL 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.**

**3.2.1.** Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

**3.2.2.** O Administrador, caso necessário e de acordo com o escopo de atuação do Gestor, poderá conferir poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, outorgando as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

**3.2.3.** O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e deste Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

## CAPÍTULO IV – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**4.1.** O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a até 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo, que será composta pela Taxa de Administração Específica, pela Taxa de Gestão e pela Taxa de Escrituração (em conjunto, a “Taxa de Administração”).

**4.1.1.** Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada como base de cálculo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”):

- (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou
- (ii) 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 Taxa de Administração, caso suas cotas 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

**4.1.1.1.** O Administrador voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as Cotas do Fundo deixem de integrar os 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.

**4.1.2. Taxa de Administração Específica:** Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará a remuneração de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) durante os primeiros 12 (doze) meses após a 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, posteriormente, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

**4.1.3. Taxa de Gestão:** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará remuneração remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Escrituração. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

**4.1.4. Taxa de Escrituração:** Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, o Fundo pagará remuneração mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ou 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, o que for maior.

**4.1.5.** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**4.1.6.** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do 4.1.3, acima, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pelo Gestor.

**4.1.6.1.** A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times \{ [\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

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

**Índice de Correção** = Variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano). O Índice de Correção será calculado, entre a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive), conforme descrito abaixo:

- (a) Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior.
- (b) 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 inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização de cotas, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou

patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

**Resultado** = conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

Distribuições atualizadas: = Somatório de  $i$  ( $i$  indo de  $M$  a  $N$ ) de:

$$[\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n) / (1 + \text{Índice de Correção do mês } i)]$$

Rendimento mês  $i$  = mês de referência

$M$  = mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

$N$  = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

**4.1.6.2.** A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

**4.1.6.3.** As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**4.1.7.** A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

**4.1.8.** Não haverá cobrança de taxa de saída.

## **CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**5.1.** Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, bem como no artigo 93 da Instrução CVM 555, o Administrador e/ou o Gestor será(ão) substituído(s) nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de

administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**5.1.1.** No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso, até a eleição de novo administrador e/ou gestor, conforme o caso.

**5.2.** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador, e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, em qualquer caso, ou pela CVM, nos casos de descredenciamento.

**5.3.** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá, imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação.

**5.4.** Na Assembleia Geral que deliberar sobre a destituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, poderá ser deliberada a substituição, destituição, ou manutenção dos demais prestadores de serviço do Fundo.

**5.4.1.** Caberá ao Administrador destituir o Gestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre referidas partes, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral, por meio da alteração do presente Regulamento, ou caso o Gestor comprovadamente descumpra, conforme o caso, com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo.

**5.5.** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, para fins de destituição do Gestor, devem ser observadas as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

**5.6.** Caso a Assembleia Geral referida acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou do novo gestor, conforme o caso, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou o novo gestor eleito, conforme o caso, não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

**5.6.1.** Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 5.6. acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

**5.7.** A não substituição do Gestor ou do Administrador: (i) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

**5.8.** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado na Cláusula acima, o que ocorrer primeiro.

**5.9.** 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 dos direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

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

**5.11.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador ou do Gestor, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

**5.12.** O Fundo, representado pelo Administrador, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, nas hipóteses de Justa Causa (conforme definido abaixo), implicando a destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Gestor nos casos e condições específicas nos parágrafos abaixo:

**5.12.1.** Entende-se por "Justa Causa" a (i) comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com culpa, dolo, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras deste Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, do Gestor.

**5.12.2.** Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo, mediante envio de notificação do Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

**5.12.3.** Caso a destituição ou substituição do Gestor se dê por Justa Causa, o Gestor receberá a Taxa de Gestão correspondente ao período em que permanecer no cargo até a data de sua destituição ou



substituição e a Taxa de Performance, se houver, devida até a data de sua destituição ou substituição de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

**5.12.4.** Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva deste Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto neste Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

## **CAPÍTULO VI – DO OBJETIVO DO FUNDO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**6.1.** O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (iv) Letras Hipotecárias (“LH”); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); (viii) cotas de fundos de investimento, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (ix) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Alvo”).

**6.1.1.** O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

**6.1.2.** O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

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

**6.1.4.** O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimentos estabelecida neste Regulamento.

**6.1.5.** Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimentos dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.6., abaixo.

**6.1.6.** Caso o Gestor não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

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

**6.3.** Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "(i)" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos de Liquidez").

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

**6.3.2.** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo poderá ser aplicada em Ativos de Liquidez. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos de Liquidez.

**6.4.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

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

**6.6.** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

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

**6.6.2.** 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 aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

**6.6.3.** 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 na forma permitida na regulamentação específica, observado que, nestes casos, considerando a configuração de situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

## CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO

**7.1.** O objetivo e a Política de Investimentos do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

**7.2.** A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

**7.3.** Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e 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. Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, principalmente os seguintes:

**(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 têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

**(ii) Risco de Crédito**

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez podem comprometer a sua capacidade de pagamento e consequentemente podem trazer desdobramentos indesejáveis aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez. Ademais, tendo em vista a estrutura de atuação do Fundo, existe a possibilidade de que operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, venham a acarretar perdas ao Fundo

pela falta de capacidade de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações de ativos que compõe a carteira do Fundo.

(iii) **Riscos 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, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

(iv) **Risco tributário**

Nos termos da Lei nº 9.779, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Nos termos da mesma Lei, os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência de imposto de renda retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando 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 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, desde que observados,

cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e tais Cotas lhe atribuam o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou em mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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

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

(v) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação**

A legislação vigente determina que, em determinadas condições, a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada 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.

(vi) **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de ativos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo e, eventualmente, gerar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, já que haverá dependência exclusiva aos resultados atingidos por um determinado segmento de mercado.

(vii) **Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

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

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

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

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

(viii) **Risco de execução das garantias atreladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento.

(ix) **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Alvo Financeiros e dos Ativos Financeiros**



Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros 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 negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

(x) **Riscos de mercado**

Existe a possibilidade de ocorrerem movimentos de mercado, alheios à vontade do Administrador e do Gestor que possam influenciar o preço dos ativos do Fundo, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

(xi) **Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Ainda, a alteração do arcabouço normativo que possa interferir na atividade do Fundo, dos fundos investidos ou de ambos poderá acarretar perdas ao patrimônio do Fundo e aos Cotistas.

(xii) **Riscos de impossibilidade de investimento**

Não há garantias de que os investimentos almejados pelo Fundo estejam disponíveis no momento da devida alocação e em quantidades convenientes para atendimento da Política de Investimentos, o que pode resultar em atrasos, investimentos inferiores ou na incapacidade de alocação em ativos imobiliários pretendidos pelo Gestor. O contrário também pode ocorrer, ou seja, o desinvestimento também não ocorrer ou ser realizado em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, levando-se em consideração as condições de mercado naquele momento.

(xiii) **Propriedade das Cotas e não dos ativos**

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

(xiv) **Risco relativo à concentração de Cotas**

Existe a possibilidade de que um ou poucos Cotistas detenham parcela substancial das Cotas do Fundo, ocasionando uma posição significativamente concentrada. Caso isso ocorra, há possibilidade de que eventuais decisões em Assembleias Gerais sejam estabelecidas de forma direcionada ao atendimento de demandas ou interesses deste(s) Cotista(s).

(xv) **Risco de quórum reduzido em Assembleias Gerais**

Por características gerais, os fundos imobiliários tendem a ter um número elevado de Cotistas, o que em determinado momento pode impossibilitar que matérias sejam aprovadas em determinadas assembleias, trazendo desta forma, prejuízos ao Fundo e podendo acarretar até mesmo na liquidação antecipada do Fundo.

(xvi) **Risco de Descontinuidade do Fundo**

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 esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, o Administrador ou o Gestor não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xvii) **Risco relativo às novas emissões**

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, poderá haver o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo. 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.

(xviii) **Risco em Função da Dispensa de Registro**

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador da oferta não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**7.4.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**7.5.** A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

## **CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**8.1.** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item 8.2. abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**8.2.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance; e
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto, ressalvado o disposto no item 5.12. e subitens deste Regulamento.

**8.3.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, 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 da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

**8.3.1.** As alterações referidas nos incisos “(i)” e “(ii)” do item 8.3. devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**8.3.2.** A alteração referida no inciso “(iii)” do item 8.3. deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**8.4.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia, bem como, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

**8.4.1.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

**8.4.2.** Para efeito do disposto acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação, sendo certo que a segunda convocação poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação, dentro dos prazos e limites estabelecidos pela regulamentação aplicável.

**8.5.** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede. A correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

**8.5.1.** Quando o Fundo passar a ser listado na B3, também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa - CICORP, dentre outras, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

**8.6.** Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**8.7.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**8.8.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 8.7. acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**8.9.** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 8.7. acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**8.10.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

**8.11.** 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*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM 472. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**8.11.1.** O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

**8.12.** Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

**8.13.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii) (xi) e (xii) do item 8.1. acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**8.13.1.** Os percentuais de que trata o item 8.13. acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**8.13.2.** Sem prejuízo das demais disposições constantes neste Regulamento, com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas e poder de decisão nas deliberações da Assembleia Geral de Cotistas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e consequente danos a eventuais Cotistas minoritários, com a devida observação ao quanto previsto no §2º do artigo 15 da Instrução CVM 472, os Cotistas que possuam um percentual superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo poderão exercer seu direito de voto em relação a Cotas que representem somente 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo em Assembleias Gerais cujas deliberações sejam relativas à:

- (i) destituição ou substituição do Gestor;
- (ii) alteração do objeto do Fundo;
- (iii) alteração da política de investimento do Fundo;

- (iv) alteração do público alvo do Fundo; ou
- (v) alteração do Regulamento com o objetivo de refletir os itens acima.

**8.13.3.** Somente poderão votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**8.13.4.** Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses.

**8.14.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

**8.14.1.** Ao receber a solicitação de que trata o item acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**8.14.2.** Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto neste item, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. Sendo vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos neste item.

**8.14.3.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**8.15.** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- (i) o Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;



- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**8.15.1.** Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 8.15. acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

**8.16.** 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.

**8.16.1.** O pedido de que trata o item 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 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**8.16.2.** O percentual de que trata o item acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**8.17.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

**8.17.1.** A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e

(ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**8.17.2.** O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

**8.17.3.** O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

**8.17.4.** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**8.17.5.** Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM 472:

(i) ser Cotista;

(ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(iv) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

(v) 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.

**8.17.6.** O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**8.18.** Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**8.18.1.** Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses, ressalvadas as hipóteses do item 8.15.1.

## **CAPÍTULO IX – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**9.1.** O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

**9.2.** As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**9.2.1.** O Fundo poderá emitir quantidade ilimitada de Cotas, em classe única, divididas em uma ou mais séries, de acordo com as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento.

**9.3.** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**9.4.** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, em conformidade características de primeira emissão constantes do "Suplemento da Primeira Emissão, anexo a este Regulamento.

**9.5.** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimentos do Fundo, o Administrador, considerando a 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: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos, a qual deverá ser, necessariamente, aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas ("Capital Autorizado").

**9.5.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma prevista no item 9.5. acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (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; e/ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de

aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

**9.5.2.** No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item 9.5. acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de referidas novas Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, respeitando os prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, cujo exercício será concedido na proporção de suas respectivas participações, de acordo com os termos e condições aprovados na Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do administrador, conforme o caso, que aprovar referida nova emissão de Cotas. Os Cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a Oferta.

**9.5.3.** Caso a Assembleia Geral delibere pelo direito de preferência, 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.

**9.5.4.** Sem prejuízo do disposto no item 9.5. acima, a Assembleia Geral: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 9.5.1. acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**9.6.** Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

**9.7.** As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

**9.8.** As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme definido pelo Administrador.

**9.8.1.** Para efeitos do disposto neste item, não serão consideradas como negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

**9.9.** Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

**9.10.** Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

**9.11.** A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

**9.11.1.** Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Documento de Subscrição, o termo de adesão ao regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimentos descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo termo de adesão e ciência de risco, nos termos da regulamentação em vigor.

**9.12.** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da Oferta, nos termos do Documento de Subscrição.

**9.12.1.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Documento de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Documento de Subscrição.

## **CAPÍTULO X – DA AMORTIZAÇÃO E DO RESGATE**

**10.1.** As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

**10.2.** A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos

integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

**10.3.** Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

## **CAPÍTULO XI – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**11.1.** O Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento, ou nos demais casos previstos na legislação e regulamentação específicos.

**11.2.** A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, bem como demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

**11.3.** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo.

**11.4.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

**11.5.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção do procedimento previsto no item 11.4. acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.

**11.6.** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**11.7.** Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma

estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 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 (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

**11.8.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**11.9.** 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.

**11.10.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (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;
- (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e
- (iii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

## **CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**12.1.** Além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;



- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, observado o disposto no item 4.1.7. acima, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM 516;
- (x) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se for o caso;
- (xi) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472; e
- (xiii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

**12.2.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador.

**12.3.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos deste Regulamento.

## CAPÍTULO XIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**13.1.** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668 e demais regras aplicáveis, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**13.2.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo no semestre, oriundos da distribuição de rendimentos dos Ativos Alvo poderão, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, observado que os ajustes a valor de mercado dos Ativos Alvo não serão considerados para efeitos do cálculo de resultado do Fundo, para fins de distribuição mensal aos Cotistas ("Lucros Mensais").

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

**13.4.** O Gestor, de comum acordo com Administrador, poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo e demais Ativos de Liquidez, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis, e a obrigação estabelecida nos termos do item 19.1, acima, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida operação, caso aplicável.

**13.5.** Farão jus aos Lucros Mensais, conforme o caso, de que trata o item 13.2. acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos Lucros Mensais de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, os quais serão pagos no 10º (décimo) dia útil contado da data de apuração dos resultados, a qual deverá ocorrer até o fechamento do último dia útil de cada mês de apuração.

**13.6.** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos imóveis que eventualmente vierem a integrar sua carteira.

**13.7.** O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Ativos Alvo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados mensalmente, pelo Fundo.

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

**13.8.1.** Caso a Assembleia Geral prevista no item 13.8. acima não se realize, os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

**13.9.** Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

#### **CAPÍTULO XIV – DA APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO**

**14.1.** O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

**14.2.** A apuração do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

**14.3.** O critério de precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Custodiante.

#### **CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**15.1.** O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472, nos prazos previstos na referida Instrução.

**15.1.1.** A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM 472, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.brltrust.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**15.2.** 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 de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

**15.3.** Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no 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 endereço eletrônico desatualizado.

**15.4.** Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

**15.4.1.** Para fins da cláusula acima, é considerado fato relevante, além das hipóteses previstas no §2º do artigo 41 da Instrução CVM 472, qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou 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.

## **CAPÍTULO XVI – DA TRIBUTAÇÃO**

**16.1.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo 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 do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o

Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

**16.2.** Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**16.3.** 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.

## **CAPÍTULO XVII– DISPOSIÇÕES FINAIS**

**17.1.** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

**17.2.** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**17.3.** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**17.4.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 23 de maio de 2022.

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A..**

**ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quantidade de Cotas:</b>                              | Serão inicialmente emitidas até 500.000 (quinhentas mil) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentada em razão da emissão do Montante Adicional (conforme abaixo definido).                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Valor da Cota:</b>                                    | O preço de emissão das cotas será de R\$ 100,00 (cem reais). Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na Primeira Emissão. Os gastos da distribuição primária da primeira emissão de cotas do Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, serão arcados pelo Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Montante Total da Oferta:</b>                         | O valor total da emissão será, inicialmente, de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), podendo tal montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), ou aumentado em razão da emissão do Montante Adicional (conforme abaixo definido).                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b> | <p>Será admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 400 ("<u>Distribuição Parcial</u>"), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("<u>Montante Mínimo da Oferta</u>").</p> <p>Caso o montante colocado seja superior ao Montante Mínimo da Oferta e inferior ao Montante Total da Oferta, a eventual diferença entre o valor efetivamente colocado e o Montante Total da Oferta será cancelado.</p> |
| <b>Montante Adicional:</b>                               | O Administrador e o Gestor, em conjunto, poderão optar por acrescer o montante inicial da Oferta em até 20% (vinte por cento), nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400 (" <u>Lote Adicional</u> "), ocasião em que o Montante Total da Oferta poderá ser aumentado em até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 100.000                                                                                                                                                                                                                |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | (cem mil) Cotas. As Cotas do Lote Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Investimento Mínimo:</b>     | O valor mínimo a ser subscrito por cada investidor no contexto da Oferta será de 50 (cinquenta) cotas, totalizando a importância de R\$ 5.000 (cinco mil reais) por investidor, ressalvada na hipótese de rateio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Número de Séries:</b>        | Única.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Classe de Cotas:</b>         | Única                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Forma de Distribuição:</b>   | Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.                    |
| <b>Forma de Integralização:</b> | As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tipo de Distribuição:</b>    | Primária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Período de Colocação:</b>    | As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM 476 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM 476. |
| <b>Público Alvo:</b>            | A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|  |                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais. |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56  
DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 (“**Administrador**”), na qualidade de instituição administradora do **KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.877.615/0001-12 (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“**Novas Cotas**” e “**Emissão**”), sob coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) contém e o prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e (iv) as informações contidas no Prospecto Preliminar são e no Prospecto Definitivo serão verdadeiras, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4. do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 24 de junho de 2022.

### BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:  
Daniela Assarito Bonifácio Borovicz  
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ  
CPF: 32033464865  
Hora de assinatura: 24/06/2022 | 10:22:34 BRT  


Nome: Daniela Assarito Bonifácio Borovicz  
Cargo: Diretora

Nome:  
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56  
DA INSTRUÇÃO CVM 400



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04.543-907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do **KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 (“**Administrador**” e “**Oferta**”, respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, incluindo o Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) são, e no prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) serão suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 27 de junho de 2022.

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

DocuSigned by:  
Fabricio Cunha de Almeida  
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717  
CPF: 05638864717  
Data/Hora da Assinatura: 27/06/2022 18:21:37 BRT

Nome: Fabricio Cunha de Almeida  
Cargo: diretor

DocuSigned by:  
Bernardo Amaral Botelho  
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781  
CPF: 04301578781  
Data/Hora da Assinatura: 27/06/2022 18:20:01 BRT

Nome: Bernardo Amaral Botelho  
Cargo: diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO VI

### ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Estudo de Viabilidade Kilima Volkano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

### Objetivo

O presente estudo de viabilidade referente às cotas da segunda emissão do Kilima Volkano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“**Fundo**”) foi realizado pela Kilima Gestão de Recursos LTDA. (“**Gestor**”) com o objetivo de analisar a viabilidade do Fundo (“**Estudo**”).

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Kilima Volkano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Prospecto Preliminar**”) e no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Kilima Volkano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Prospecto Definitivo**”, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “**Prospectos**” ou, indistintamente, “**Prospecto**”).

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“**LCI**”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“**LIG**”); (iv) Letras Hipotecárias (“**LH**”); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“**FIDC**”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“**FII**”); (viii) cotas de fundos de investimento, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (ix) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “**Ativos Alvo**”).

O Estudo ora apresentado foi elaborado para informar aos cotistas do Fundo a estratégia a ser adotada pelo Gestor, quando da captação dos recursos financeiros. Naturalmente, o Estudo realizado e as conclusões obtidas são dependentes das

premissas adotadas pelo Gestor – tais como inflação acumulada do período, taxa de juros praticada pelo mercado, dentre outras. Com efeito, as premissas, muitas vezes, serão estimativas e, por mais que sejam devidamente calculadas e baseadas em um racional econômico-financeiro, elas podem se desviar da realidade futura praticada. Dessa forma, esse Estudo não deve ser considerado como uma promessa ou uma garantia de rentabilidade a ser auferida, mas, sim, uma tentativa de esclarecimento aos investidores sobre a estratégia a ser adotada e os fundamentos que a sustentam.

#### **I. Viabilidade Técnica, Comercial e Econômica: Premissas do Estudo de Viabilidade**

O método de análise utilizado para a verificação da rentabilidade do Fundo é baseado na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da alocação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos custos da oferta (conforme mencionados nos Anexos I e II deste Estudo), nos Ativos Alvo, majoritariamente em CRIs, mas, também, em Ativos de Liquidez, conforme estipulado no Regulamento e no Prospecto. A partir da dinâmica de alocação dos recursos, projetaram-se os rendimentos esperados (entradas de dividendos periódicos) e o ganho de capital (realizado e não realizado) dos ativos adquiridos (valorização do ativo no mercado secundário).

Ao estimar a evolução da alocação de recursos do Fundo nos Ativos Alvo, consideramos que a alocação será realizada em prazo semelhante à primeira emissão de cotas do Fundo. Sendo assim, consideramos que, após a liquidação das cotas desta oferta, o Fundo realizará as alocações ao longo dos próximos 3 (três) meses subsequentes à liquidação da oferta, no qual estimamos que o primeiro mês terá representado 50% (cinquenta por cento) das alocações dos ativos descritos no anexo II, enquanto o segundo e terceiro mês serão representativos, cada um, por 25% (vinte e cinco) da alocação do Fundo. Com esse cenário em mente, o Gestor considerou o investimento em 24 (vinte e quatro) Ativos Alvo, dos quais todos são CRIs, com exposição máxima de até 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo em cada ativo alocado, conforme pipeline estimativo adicionado abaixo:

| Operação     | Segmento      | Volume de ordem possível (R\$) | Indexador | Taxa de Compra | Garantia                                                                                |
|--------------|---------------|--------------------------------|-----------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Operação 1   | Corporativo   | 10.000.000                     | CDI+      | 5,00%          | AF Imóvel, AF Cotas, CF de Recebíveis e Aval Corporativo                                |
| Operação 2   | Corporativo   | 5.000.000                      | CDI+      | 7,50%          | AF Imóvel, AF cotas, CF de recebíveis, Aval Corporativo                                 |
| Operação 3   | Incorporadora | 8.000.000                      | IPCA+     | 10,00%         | CF recebíveis, Cessão Fiduciária de Conta Reserva com cash collateral, Aval Corporativo |
| Operação 4   | BTS           | 9.000.000                      | IPCA+     | 7,00%          | AF Imóvel                                                                               |
| Operação 5   | Incorporadora | 9.000.000                      | CDI+      | 4,50%          | AF Imóvel, AF cotas, CF de recebíveis, Fiança dos sócios                                |
| Operação 6   | Loteamento    | 9.000.000                      | IPCA+     | 9,35%          | AF cotas, CF de recebíveis, Aval                                                        |
| Operação 7   | Agro          | 8.500.000                      | IPCA+     | 8,75%          | CF Recebíveis, AF Imóvel                                                                |
| Operação 8   | BTS           | 9.000.000                      | CDI+      | 4,00%          | AF Imóvel                                                                               |
| Operação 9   | Incorporadora | 8.000.000                      | IPCA+     | 12,00%         | AF Imóvel, AF cotas, CF de recebíveis, Aval                                             |
| Operação 10  | Corporativo   | 9.000.000                      | IPCA+     | 9,50%          | AF Imóvel, CF de Recebíveis, Fiança                                                     |
| Operação 11  | Corporativo   | 9.000.000                      | CDI+      | 4,00%          | AF Imóvel, CF de Recebíveis, Aval                                                       |
| Operação 12  | Logística     | 8.000.000                      | IPCA+     | 11,00%         | AF Imóvel, Aval                                                                         |
| Operação 13  | BTS           | 10.000.000                     | IPCA+     | 7,50%          | AF Imóvel                                                                               |
| Operação 14  | BTS           | 11.000.000                     | IPCA+     | 8,00%          | AF Imóvel                                                                               |
| Operação 15  | Incorporadora | 9.000.000                      | IPCA+     | 10,00%         | CF Recebíveis, AF Cotas                                                                 |
| Operação 16  | Corporativo   | 13.000.000                     | IPCA+     | 8,50%          | AF Imóvel, AF Cotas, CF de Recebíveis                                                   |
| Operação 17  | Incorporadora | 9.000.000                      | IPCA+     | 10,00%         | AF Imóvel, AF Cotas, CF de Recebíveis, Aval                                             |
| Operação 18  | Incorporadora | 9.000.000                      | IPCA+     | 9,00%          | AF Imóvel, CF de Recebíveis, Aval                                                       |
| Operação 19  | BTS           | 11.000.000                     | IPCA+     | 9,50%          | AF Imóvel                                                                               |
| Operação 20  | Incorporadora | 9.000.000                      | CDI+      | 4,25%          | AF Imóvel, AF Cotas, CF de Recebíveis, Fiança                                           |
| Operação 21  | Pulverizado   | 8.000.000                      | IPCA+     | 8,80%          | CF Recebíveis, AF Imóvel                                                                |
| Operação 22  | Home Equity   | 12.000.000                     | IPCA+     | 9,50%          | AF Cotas, CF de Recebíveis, Apólice de Seguros                                          |
| Operação 23  | Shopping      | 10.000.000                     | IPCA+     | 9,00%          | AF Imóvel, CF de Dividendos, Aval                                                       |
| Operação 24  | Logística     | 9.000.000                      | IPCA+     | 9,00%          | AF Imóvel, CF de Recebíveis, Aval                                                       |
| <b>Total</b> |               | <b>221.500.000</b>             |           |                |                                                                                         |

Foi considerada a manutenção da carteira atual do fundo composta de 12 (doze) ativos, entre CRIs. A qual foi mantida a rentabilidade dos papéis e ajustada a rentabilidade de acordo com as perspectivas de inflação e juros, posteriormente descritas. A essa carteira foi adicionada os novos ativos, que serão adquiridos com os recursos provenientes da oferta.

Ressalta-se, contudo, que o prazo de alocação do Fundo poderá se estender ou reduzir, a depender do volume de negociação dos ativos, das condições de negociação no mercado ou, até mesmo, das estratégias adotadas pelo Gestor.

Apresenta-se no Anexo II a simulação da expectativa de rentabilidade do Fundo. Para tanto, a inflação considerada e os juros (CDI) foram projetados pela equipe econômica da Kilima Gestão de Recursos LTDA. na data base de 24 de junho de 2022<sup>1</sup>.

O Estudo e as estimativas apresentadas consideram a alocação estratégica em ativos que permitam um ganho em rendimento até o vencimento. A estrutura regulatória do setor, para efeitos do presente Estudo, foi considerada como inalterada ao longo dos anos. Assim, rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao Imposto de Renda ("IR"). A análise considera que a integralidade dos rendimentos dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez serão distribuídos mensalmente ao cotista, deduzidos os tributos e despesas do Fundo.

<sup>1</sup> Projeções econômicas realizadas pela Gestora.

Cabe ressaltar, no entanto, que a pandemia de Covid-19 continua a causar impactos econômicos em escala mundial, em que há grande insegurança quanto à definição de cenários econômicos para o curtíssimo prazo e tendência de modificação do ambiente econômico, no curto e médio prazo, para patamares recessivos. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira além das já analisadas 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 além das analisadas podem impactar a oferta.

O Anexo II apresenta a abertura dos fluxos projetados, sendo que a simulação se inicia no mês de agosto de 2022.

Para a realização dessa análise, foram utilizadas premissas econômicas baseadas em dados históricos dos diferentes seguimentos do mercado imobiliário e do mercado de fundos de investimento imobiliários, além da visão da situação atual, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente à época da elaboração do presente Estudo de Viabilidade, incluindo os impactos relacionados ao agravamento das tensões geopolíticas no leste europeu, mais especificamente entre Rússia e Ucrânia, e à pandemia causada pelo coronavírus (“COVID-19”), conforme discutido abaixo em item próprio. Assim sendo, esse Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como promessa ou garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo e dos negócios aqui apresentados. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado dos investimentos futuros, conforme apresentado acima (“**Pipeline Indicativo**”). Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário e de recebíveis imobiliários. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia

de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a se confirmar 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 nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois referem-se 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 Estudo de Viabilidade.

**QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**II. A instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19 poderá impactar o Fundo, seus Ativos Alvo e, portanto, os resultados e previsões desse Estudo de Viabilidade.**

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde ("OMS") decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus ("Covid-19"), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais.

Os efeitos econômicos sobre a economia em razão do COVID-19 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de

uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante 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 Oferta e os resultados e previsões desse Estudo de Viabilidade. **Para mais informações sobre os efeitos da COVID-19 sobre o Fundo, veja o item “Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.**

### III. Possíveis impactos advindos de tensões geopolíticas: conflito entre a Rússia e a Ucrânia

Com relação à possíveis impactos advindos de tensões geopolíticas, mais recentemente as discussões acirraram-se no leste europeu, levando à invasão pela Rússia de determinadas áreas na Ucrânia. Tal fato desencadeou a adoção de sanções econômico-comerciais de relevantes nações ao redor mundo à Rússia, o que pode levar a pressões inflacionárias devido, principalmente, a redução do fluxo comercial global de alguns produtos, com destaque à commodities como, petróleo, gás, trigo e fertilizantes.

De modo mais amplo, 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 a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de

crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

#### IV. Viabilidade Financeira: Resultados Obtidos

Por meio do Estudo, considerando as premissas utilizadas pelo Gestor e demais considerações apresentadas, o retorno nominal anual projetado ao cotista no primeiro ano é de 13,16% (treze inteiros e onze centésimos por cento).

A referida taxa de retorno foi alcançada conforme cálculo realizado abaixo:

| DRE Gerencial Estimada                                             | Valores            |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Patrimônio Líquido Fim do 1º Ano após Oferta Base                  | R\$ 161.144.750,62 |
| Resultado Bruto Apurado pelo Fundo <sup>1</sup>                    | R\$ 23.048.126,23  |
| Taxa de Administração, Performance e Demais Custos Recorrentes     | -R\$ 1.961.898,50  |
| Resultado Líquido - Distribuição Bruta de Dividendos               | R\$ 21.086.227,73  |
| Quantidade de Cotas após a 2ª Emissão - Considerando o Volume Base | R\$ 1.629.201,00   |
| Dividend Yield por Cota <sup>2</sup>                               | R\$ 12,94          |
|                                                                    | 13,16% a.a.        |
| Spread Over DI - Bruto                                             | 5,36% a.a.         |
| Spread Over DI - Líquido                                           | 3,04% a.a.         |
| Spread Over IPCA - Bruto                                           | 9,80% a.a.         |
| Spread Over IPCA - Líquido                                         | 7,48% a.a.         |

Nota: (1) Desconsiderando efeitos de ganhos de capital e (2) Desconsiderando o custo de emissão.

#### V. Fatores de Risco

A elaboração do Estudo em referência foi realizada pelo Gestor.

Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, em especial os fatores de risco (i) Risco de potencial conflito de interesses; (ii) Riscos relativos à rentabilidade do investimento; (iii) Risco sistêmico e do setor imobiliário; (iv) Risco de decisões judiciais desfavoráveis; (v) Risco quanto à Política de Investimento do Fundo.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de



Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

O SURTO, EPIDEMIA, PANDEMIA E/OU ENDEMICIA DE DOENÇAS NO GERAL, INCLUSIVE AQUELAS PASSÍVEIS DE TRANSMISSÃO POR HUMANOS, 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, PODEM 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, PODENDO, INCLUSIVE, AFETAR DIRETAMENTE O MERCADO IMOBILIÁRIO, O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, O FUNDO E O RESULTADO DE SUAS OPERAÇÕES, INCLUINDO EM RELAÇÃO AOS ATIVOS ALVO. SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS TAMBÉM PODEM RESULTAR EM POLÍTICAS DE QUARENTENA DA POPULAÇÃO E/OU EM MEDIDAS MAIS RÍGIDAS DE ISOLAMENTO FORÇADO E COMPLETO DA POPULAÇÃO (LOCKDOWN), O QUE PODE VIR A PREJUDICAR AS OPERAÇÕES, RECEITAS E DESEMPENHO DO FUNDO

E DOS ATIVOS ALVO QUE VIEREM A COMPOR SEU PORTFÓLIO E DOS IMÓVEIS QUE OS LASTREIAM, CONFORME O CASO, BEM COMO AFETAR NEGATIVAMENTE A VALORIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO E DE SEUS RENDIMENTOS.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS PREMISSAS ADOTADAS NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE REPRESENTAM MERA EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE DO FUNDO COM BASE NOS RENDIMENTOS DOS CRIS A SEREM POTENCIALMENTE ADQUIRIDOS. O ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO PRETENDE ESTIMAR QUALQUER VALORIZAÇÃO NO PREÇO DE MERCADO DA COTA DO FUNDO. TAL ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO DEVE SERVIR DE FORMA ISOLADA COMO BASE PARA A TOMADA DE DECISÃO QUANTO AO INVESTIMENTO NO FUNDO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISCRICIONARIEDADE DO GESTOR, VEJA O ITEM “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELO GESTOR E PELO ADMINISTRADOR” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

São Paulo, 28 de junho de 2022

DocuSigned by:  
*Eduardo Levy*  
Signed By: EDUARDO LEVY:92910300749  
CPF: 92910300749  
Signing Time: 6/28/2022 | 2:48:21 PM CDT

---

KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

## ANEXOS AO ESTUDO DE VIABILIDADE

### ANEXO I – VIABILIDADE FINANCEIRA

Para a elaboração do estudo de viabilidade e retorno do Fundo, foram consideradas as despesas recorrentes do Fundo. Abaixo, passa-se, rapidamente, por todas as despesas recorrentes que o Fundo incorrerá ao longo de sua atuação.

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:** O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos do Regulamento do Fundo, uma remuneração equivalente a até 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo, que será composta pela Taxa de Administração Específica, pela Taxa de Gestão e pela Taxa de Escrituração (em conjunto, a “**Taxa de Administração**”).

**DEMAIS CUSTOS CORRIDOS:** custos para o pagamento de outros custos não englobados na taxa de administração, estimados em 0,03% (três centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

**CUSTOS DA OFERTA:** Os custos estimados para a oferta são estimados em aproximadamente R\$4.643.513,44, e abrangem os custos de Comissão de Coordenação e Estruturação, Imposto sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação, Comissão de Colocação, Imposto sobre a Comissão de Colocação, Assessor Legal, Taxa de Registro da CVM, Taxa de Análise de Ofertas Públicas B3, Taxa de Análise para Listagem de Emissores da B3, Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3, Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3, Taxa de Registro ANBIMA, Marketing, Prospecto Definitivo e outras despesas.

## ANEXO II – VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICA

| Global Overview |      | Regional Performance (2020-2024) |     |     |     |        |     |     |     |              |     |     |     | Product Line Analysis |     |     |     |        |     |     |     |         |     |     |     | Operational Metrics |     |     |     |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|-----------------|------|----------------------------------|-----|-----|-----|--------|-----|-----|-----|--------------|-----|-----|-----|-----------------------|-----|-----|-----|--------|-----|-----|-----|---------|-----|-----|-----|---------------------|-----|-----|-----|----------------|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|-----------|----|----|----|
|                 |      | North America                    |     |     |     | Europe |     |     |     | Asia-Pacific |     |     |     | Latin America         |     |     |     | Africa |     |     |     | Oceania |     |     |     | Middle East         |     |     |     | Global Average |     |     |     | Product A |     |     |     | Product B |     |     |     | Product C |    |    |    |
| Region          | Year | Q1                               | Q2  | Q3  | Q4  | Q1     | Q2  | Q3  | Q4  | Q1           | Q2  | Q3  | Q4  | Q1                    | Q2  | Q3  | Q4  | Q1     | Q2  | Q3  | Q4  | Q1      | Q2  | Q3  | Q4  | Q1                  | Q2  | Q3  | Q4  | Q1             | Q2  | Q3  | Q4  | Q1        | Q2  | Q3  | Q4  | Q1        | Q2  | Q3  | Q4  | Q1        | Q2 | Q3 | Q4 |
| North America   | 2020 | 120                              | 130 | 140 | 150 | 110    | 120 | 130 | 140 | 100          | 110 | 120 | 130 | 90                    | 100 | 110 | 120 | 80     | 90  | 100 | 110 | 70      | 80  | 90  | 100 | 60                  | 70  | 80  | 90  | 50             | 60  | 70  | 80  | 40        | 50  | 60  | 70  | 30        | 40  | 50  | 60  | 20        | 30 | 40 | 50 |
|                 | 2021 | 130                              | 140 | 150 | 160 | 120    | 130 | 140 | 150 | 110          | 120 | 130 | 140 | 100                   | 110 | 120 | 130 | 90     | 100 | 110 | 120 | 80      | 90  | 100 | 110 | 70                  | 80  | 90  | 100 | 60             | 70  | 80  | 90  | 50        | 60  | 70  | 80  | 40        | 50  | 60  | 70  | 30        | 40 | 50 | 60 |
|                 | 2022 | 140                              | 150 | 160 | 170 | 130    | 140 | 150 | 160 | 120          | 130 | 140 | 150 | 110                   | 120 | 130 | 140 | 100    | 110 | 120 | 130 | 90      | 100 | 110 | 120 | 80                  | 90  | 100 | 110 | 70             | 80  | 90  | 100 | 60        | 70  | 80  | 90  | 50        | 60  | 70  | 80  | 40        | 50 | 60 | 70 |
|                 | 2023 | 150                              | 160 | 170 | 180 | 140    | 150 | 160 | 170 | 130          | 140 | 150 | 160 | 120                   | 130 | 140 | 150 | 110    | 120 | 130 | 140 | 100     | 110 | 120 | 130 | 90                  | 100 | 110 | 120 | 80             | 90  | 100 | 110 | 70        | 80  | 90  | 100 | 60        | 70  | 80  | 90  | 50        | 60 | 70 | 80 |
|                 | 2024 | 160                              | 170 | 180 | 190 | 150    | 160 | 170 | 180 | 140          | 150 | 160 | 170 | 130                   | 140 | 150 | 160 | 120    | 130 | 140 | 150 | 110     | 120 | 130 | 140 | 100                 | 110 | 120 | 130 | 90             | 100 | 110 | 120 | 80        | 90  | 100 | 110 | 70        | 80  | 90  | 100 | 60        | 70 | 80 | 90 |
| Europe          | 2020 | 110                              | 120 | 130 | 140 | 100    | 110 | 120 | 130 | 90           | 100 | 110 | 120 | 80                    | 90  | 100 | 110 | 70     | 80  | 90  | 100 | 60      | 70  | 80  | 90  | 50                  | 60  | 70  | 80  | 40             | 50  | 60  | 70  | 30        | 40  | 50  | 60  | 20        | 30  | 40  | 50  |           |    |    |    |
|                 | 2021 | 120                              | 130 | 140 | 150 | 110    | 120 | 130 | 140 | 100          | 110 | 120 | 130 | 90                    | 100 | 110 | 120 | 80     | 90  | 100 | 110 | 70      | 80  | 90  | 100 | 60                  | 70  | 80  | 90  | 50             | 60  | 70  | 80  | 40        | 50  | 60  | 70  | 30        | 40  | 50  | 60  |           |    |    |    |
|                 | 2022 | 130                              | 140 | 150 | 160 | 120    | 130 | 140 | 150 | 110          | 120 | 130 | 140 | 100                   | 110 | 120 | 130 | 90     | 100 | 110 | 120 | 80      | 90  | 100 | 110 | 70                  | 80  | 90  | 100 | 60             | 70  | 80  | 90  | 50        | 60  | 70  | 80  | 40        | 50  | 60  | 70  |           |    |    |    |
|                 | 2023 | 140                              | 150 | 160 | 170 | 130    | 140 | 150 | 160 | 120          | 130 | 140 | 150 | 110                   | 120 | 130 | 140 | 100    | 110 | 120 | 130 | 90      | 100 | 110 | 120 | 80                  | 90  | 100 | 110 | 70             | 80  | 90  | 100 | 60        | 70  | 80  | 90  | 50        | 60  | 70  | 80  |           |    |    |    |
|                 | 2024 | 150                              | 160 | 170 | 180 | 140    | 150 | 160 | 170 | 130          | 140 | 150 | 160 | 120                   | 130 | 140 | 150 | 110    | 120 | 130 | 140 | 100     | 110 | 120 | 130 | 90                  | 100 | 110 | 120 | 80             | 90  | 100 | 110 | 70        | 80  | 90  | 100 | 60        | 70  | 80  | 90  |           |    |    |    |
| Asia-Pacific    | 2020 | 100                              | 110 | 120 | 130 | 90     | 100 | 110 | 120 | 80           | 90  | 100 | 110 | 70                    | 80  | 90  | 100 | 60     | 70  | 80  | 90  | 50      | 60  | 70  | 80  | 40                  | 50  | 60  | 70  | 30             | 40  | 50  | 60  | 20        | 30  | 40  | 50  |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2021 | 110                              | 120 | 130 | 140 | 100    | 110 | 120 | 130 | 90           | 100 | 110 | 120 | 80                    | 90  | 100 | 110 | 70     | 80  | 90  | 100 | 60      | 70  | 80  | 90  | 50                  | 60  | 70  | 80  | 40             | 50  | 60  | 70  | 30        | 40  | 50  | 60  |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2022 | 120                              | 130 | 140 | 150 | 110    | 120 | 130 | 140 | 100          | 110 | 120 | 130 | 90                    | 100 | 110 | 120 | 80     | 90  | 100 | 110 | 70      | 80  | 90  | 100 | 60                  | 70  | 80  | 90  | 50             | 60  | 70  | 80  | 40        | 50  | 60  | 70  |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2023 | 130                              | 140 | 150 | 160 | 120    | 130 | 140 | 150 | 110          | 120 | 130 | 140 | 100                   | 110 | 120 | 130 | 90     | 100 | 110 | 120 | 80      | 90  | 100 | 110 | 70                  | 80  | 90  | 100 | 60             | 70  | 80  | 90  | 50        | 60  | 70  | 80  |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2024 | 140                              | 150 | 160 | 170 | 130    | 140 | 150 | 160 | 120          | 130 | 140 | 150 | 110                   | 120 | 130 | 140 | 100    | 110 | 120 | 130 | 90      | 100 | 110 | 120 | 80                  | 90  | 100 | 110 | 70             | 80  | 90  | 100 | 60        | 70  | 80  | 90  |           |     |     |     |           |    |    |    |
| Latin America   | 2020 | 90                               | 100 | 110 | 120 | 80     | 90  | 100 | 110 | 70           | 80  | 90  | 100 | 60                    | 70  | 80  | 90  | 50     | 60  | 70  | 80  | 40      | 50  | 60  | 70  | 30                  | 40  | 50  | 60  | 20             | 30  | 40  | 50  |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2021 | 100                              | 110 | 120 | 130 | 90     | 100 | 110 | 120 | 80           | 90  | 100 | 110 | 70                    | 80  | 90  | 100 | 60     | 70  | 80  | 90  | 50      | 60  | 70  | 80  | 40                  | 50  | 60  | 70  | 30             | 40  | 50  | 60  |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2022 | 110                              | 120 | 130 | 140 | 100    | 110 | 120 | 130 | 90           | 100 | 110 | 120 | 80                    | 90  | 100 | 110 | 70     | 80  | 90  | 100 | 60      | 70  | 80  | 90  | 50                  | 60  | 70  | 80  | 40             | 50  | 60  | 70  |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2023 | 120                              | 130 | 140 | 150 | 110    | 120 | 130 | 140 | 100          | 110 | 120 | 130 | 90                    | 100 | 110 | 120 | 80     | 90  | 100 | 110 | 70      | 80  | 90  | 100 | 60                  | 70  | 80  | 90  | 50             | 60  | 70  | 80  |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2024 | 130                              | 140 | 150 | 160 | 120    | 130 | 140 | 150 | 110          | 120 | 130 | 140 | 100                   | 110 | 120 | 130 | 90     | 100 | 110 | 120 | 80      | 90  | 100 | 110 | 70                  | 80  | 90  | 100 | 60             | 70  | 80  | 90  |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
| Africa          | 2020 | 80                               | 90  | 100 | 110 | 70     | 80  | 90  | 100 | 60           | 70  | 80  | 90  | 50                    | 60  | 70  | 80  | 40     | 50  | 60  | 70  | 30      | 40  | 50  | 60  | 20                  | 30  | 40  | 50  |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2021 | 90                               | 100 | 110 | 120 | 80     | 90  | 100 | 110 | 70           | 80  | 90  | 100 | 60                    | 70  | 80  | 90  | 50     | 60  | 70  | 80  | 40      | 50  | 60  | 70  | 30                  | 40  | 50  | 60  |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2022 | 100                              | 110 | 120 | 130 | 90     | 100 | 110 | 120 | 80           | 90  | 100 | 110 | 70                    | 80  | 90  | 100 | 60     | 70  | 80  | 90  | 50      | 60  | 70  | 80  | 40                  | 50  | 60  | 70  |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2023 | 110                              | 120 | 130 | 140 | 100    | 110 | 120 | 130 | 90           | 100 | 110 | 120 | 80                    | 90  | 100 | 110 | 70     | 80  | 90  | 100 | 60      | 70  | 80  | 90  | 50                  | 60  | 70  | 80  |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2024 | 120                              | 130 | 140 | 150 | 110    | 120 | 130 | 140 | 100          | 110 | 120 | 130 | 90                    | 100 | 110 | 120 | 80     | 90  | 100 | 110 | 70      | 80  | 90  | 100 | 60                  | 70  | 80  | 90  |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
| Oceania         | 2020 | 70                               | 80  | 90  | 100 | 60     | 70  | 80  | 90  | 50           | 60  | 70  | 80  | 40                    | 50  | 60  | 70  | 30     | 40  | 50  | 60  | 20      | 30  | 40  | 50  |                     |     |     |     |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2021 | 80                               | 90  | 100 | 110 | 70     | 80  | 90  | 100 | 60           | 70  | 80  | 90  | 50                    | 60  | 70  | 80  | 40     | 50  | 60  | 70  | 30      | 40  | 50  | 60  |                     |     |     |     |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2022 | 90                               | 100 | 110 | 120 | 80     | 90  | 100 | 110 | 70           | 80  | 90  | 100 | 60                    | 70  | 80  | 90  | 50     | 60  | 70  | 80  | 40      | 50  | 60  | 70  |                     |     |     |     |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2023 | 100                              | 110 | 120 | 130 | 90     | 100 | 110 | 120 | 80           | 90  | 100 | 110 | 70                    | 80  | 90  | 100 | 60     | 70  | 80  | 90  | 50      | 60  | 70  | 80  |                     |     |     |     |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2024 | 110                              | 120 | 130 | 140 | 100    | 110 | 120 | 130 | 90           | 100 | 110 | 120 | 80                    | 90  | 100 | 110 | 70     | 80  | 90  | 100 | 60      | 70  | 80  | 90  |                     |     |     |     |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
| Middle East     | 2020 | 60                               | 70  | 80  | 90  | 50     | 60  | 70  | 80  | 40           | 50  | 60  | 70  | 30                    | 40  | 50  | 60  | 20     | 30  | 40  | 50  |         |     |     |     |                     |     |     |     |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2021 | 70                               | 80  | 90  | 100 | 60     | 70  | 80  | 90  | 50           | 60  | 70  | 80  | 40                    | 50  | 60  | 70  | 30     | 40  | 50  | 60  |         |     |     |     |                     |     |     |     |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2022 | 80                               | 90  | 100 | 110 | 70     | 80  | 90  | 100 | 60           | 70  | 80  | 90  | 50                    | 60  | 70  | 80  | 40     | 50  | 60  | 70  |         |     |     |     |                     |     |     |     |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2023 | 90                               | 100 | 110 | 120 | 80     | 90  | 100 | 110 | 70           | 80  | 90  | 100 | 60                    | 70  | 80  | 90  | 50     | 60  | 70  | 80  |         |     |     |     |                     |     |     |     |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2024 | 100                              | 110 | 120 | 130 | 90     | 100 | 110 | 120 | 80           | 90  | 100 | 110 | 70                    | 80  | 90  | 100 | 60     | 70  | 80  | 90  |         |     |     |     |                     |     |     |     |                |     |     |     |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |
| Global Average  | 2020 | 100                              | 110 | 120 | 130 | 90     | 100 | 110 | 120 | 80           | 90  | 100 | 110 | 70                    | 80  | 90  | 100 | 60     | 70  | 80  | 90  | 50      | 60  | 70  | 80  | 40                  | 50  | 60  | 70  | 30             | 40  | 50  | 60  | 20        | 30  | 40  | 50  |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2021 | 110                              | 120 | 130 | 140 | 100    | 110 | 120 | 130 | 90           | 100 | 110 | 120 | 80                    | 90  | 100 | 110 | 70     | 80  | 90  | 100 | 60      | 70  | 80  | 90  | 50                  | 60  | 70  | 80  | 40             | 50  | 60  | 70  | 30        | 40  | 50  | 60  |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2022 | 120                              | 130 | 140 | 150 | 110    | 120 | 130 | 140 | 100          | 110 | 120 | 130 | 90                    | 100 | 110 | 120 | 80     | 90  | 100 | 110 | 70      | 80  | 90  | 100 | 60                  | 70  | 80  | 90  | 50             | 60  | 70  | 80  | 40        | 50  | 60  | 70  |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2023 | 130                              | 140 | 150 | 160 | 120    | 130 | 140 | 150 | 110          | 120 | 130 | 140 | 100                   | 110 | 120 | 130 | 90     | 100 | 110 | 120 | 80      | 90  | 100 | 110 | 70                  | 80  | 90  | 100 | 60             | 70  | 80  | 90  | 50        | 60  | 70  | 80  |           |     |     |     |           |    |    |    |
|                 | 2024 | 140                              | 150 | 160 | 170 | 130    | 140 | 150 | 160 | 120          | 130 | 140 | 150 | 110                   | 120 | 130 | 140 | 100    | 110 | 120 | 130 | 90      | 100 | 110 | 120 | 80                  | 90  | 100 | 110 | 70             | 80  | 90  | 100 | 60        | 70  | 80  | 90  |           |     |     |     |           |    |    |    |
| Product A       | 2020 | 150                              | 160 | 170 | 180 | 140    | 150 | 160 | 170 | 130          | 140 | 150 | 160 | 120                   | 130 | 140 | 150 | 110    | 120 | 130 | 140 | 100     | 110 | 120 | 130 | 90                  | 100 | 110 | 120 | 80             | 90  | 100 | 110 | 70        | 80  | 90  | 100 | 60        | 70  | 80  | 90  |           |    |    |    |
|                 | 2021 | 160                              | 170 | 180 | 190 | 150    | 160 | 170 | 180 | 140          | 150 | 160 | 170 | 130                   | 140 | 150 | 160 | 120    | 130 | 140 | 150 | 110     | 120 | 130 | 140 | 100                 | 110 | 120 | 130 | 90             | 100 | 110 | 120 | 80        | 90  | 100 | 110 | 70        | 80  | 90  | 100 |           |    |    |    |
|                 | 2022 | 170                              | 180 | 190 | 200 | 160    | 170 | 180 | 190 | 150          | 160 | 170 | 180 | 140                   | 150 | 160 | 170 | 130    | 140 | 150 | 160 | 120     | 130 | 140 | 150 | 110                 | 120 | 130 | 140 | 100            | 110 | 120 | 130 | 90        | 100 | 110 | 120 | 80        | 90  | 100 | 110 |           |    |    |    |
|                 | 2023 | 180                              | 190 | 200 | 210 | 170    | 180 | 190 | 200 | 160          | 170 | 180 | 190 | 150                   | 160 | 170 | 180 | 140    | 150 | 160 | 170 | 130     | 140 | 150 | 160 | 120                 | 130 | 140 | 150 | 110            | 120 | 130 | 140 | 100       | 110 | 120 | 130 | 90        | 100 | 110 | 120 |           |    |    |    |
|                 | 2024 | 190                              | 200 | 210 | 220 | 180    | 190 | 200 | 210 | 170          | 180 | 190 | 200 | 160                   | 170 | 180 | 190 | 150    | 160 | 170 | 180 | 140     | 150 | 160 | 170 | 130                 | 140 | 150 | 160 | 120            | 130 | 140 | 150 |           |     |     |     |           |     |     |     |           |    |    |    |

## ANEXO III

## Quem Somos e o Que Fazemos?

A Kilima Asset se propõe a ser uma gestora multiproduto, focada em estratégias de diversificação em classes de ativos tradicionais e alternativos, no Brasil e no exterior, com o objetivo de ser considerada a parceira de investimento preferencial de seus clientes.

Para isso, unimos a expertise de uma equipe qualificada, com experiência em gestão de ativos, para estar na dianteira do mercado, oferecendo uma série produtos financeiros diversos.

Acreditamos que bons relacionamentos se constroem com confiança e proximidade.

Fonte: Kilima

**+ R\$ 1,7 Bi**  
sob gestão

Equipe de gestão com média de  
**+ 21 anos**  
de experiência



**Crédito e Estruturados**



**Gestão Ativa**



**Wealth Management**

**18** colaboradores

**4** veículos estruturados de investimento fechados

**2** fundos negociados em bolsa

**7** fundos de investimento abertos

Confidencial 5

## Principais Marcos



## Time de Gestão



Eduardo Levy

CIO e sócio-fundador da Kilima Asset. Economista com mais de 30 anos de experiência no mercado financeiro, foi sócio do Banco Garantia como seu tesoureiro internacional e Diretor de Multiativos & Portfólios da Rio Bravo, responsável pela gestão de 11 fundos abertos, mais de 220 carteiras administradas e todos os fundos exclusivos da casa. Nos Estados Unidos entre 2002 e 2013, estruturou e geriu um plano global de diversificação de investimentos para family offices americanos e canadenses, com foco em ativos alternativos e mercados emergentes. É professor convidado de Investimentos no Exterior no MBA Executivo da FGV.



Alejandro Schiuma

Ingressou na Kilima como Head da Área de Estruturação do grupo após 18 anos trabalhando no mercado financeiros. Anteriormente, foi chefe de crédito da Mauá Capital e responsável pela criação da estratégia de crédito corporativo em moeda forte no Itaú Asset por 5 anos. Também teve passagens por fundos da Trafalgar e Squanto, além de um mandato de 4 anos na Blue Dragon, fundo de hedge com sede em NY, focado nos mercados de renda fixa latino-americanos. Começou sua carreira na tesouraria proprietária do Itaú BBA. Alejandro é bacharel em administração pela FGV-EAESP e credenciado pela CVM/CGA.



Gabriel Marreta

Iniciou a carreira no mercado financeiro em 2016, no time de gestão de fundos de crédito da J.P. Morgan Asset Management Brasil. Em 2018, ingressou na Plural Gestão de Recursos, onde continuou se especializando em análise de crédito privado. A partir de 2019, passou a atuar com os fundos imobiliários da gestora, com foco nos segmentos de Fundo de Fundos e CRIs. Posteriormente, ingressou na Kilima Asset para atuar no time de Gestão de crédito privado, fundos de recebíveis e estruturados.



Victor Martins

Iniciou a carreira no mercado financeiro em 2018 na Brasil Plural Gestão de Recursos no time de gestão de crédito e real estate. Em 2019 ingressou na XP Investimentos, na área de Investment Banking, integrando o time de DCM, sendo responsável pela condução de ofertas públicas de crédito privado local, internacional, FIs e FIPs. Em 2022, ingressou na Kilima Asset para atuar no time de crédito privado, fundos de recebíveis e estruturados. Formado em Ciências Contábeis FEA-USP.

## Time Macroeconômico



Alexandre Mathias, CEO

Com mais de 30 anos de carreira no mercado financeiro, é CEO da Kilima Asset. Foi Economista-Chefe e Diretor de Renda Fixa do Unibanco Asset, Diretor de Mandatos Private e Institucional no Itaú Asset e Executivo de Gestão e Produtos na Bradesco Asset. Assumiu como CIO da Petros em 2019. Formado em Administração Pública pela FGV e Economia pela USP, tem Mestrado em Economia pela FGV, onde escreveu o primeiro trabalho acadêmico sobre o regime de Meta de Inflação do Brasil.

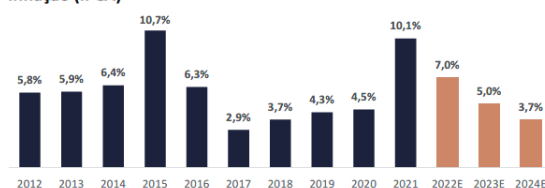


José Luciano Costa

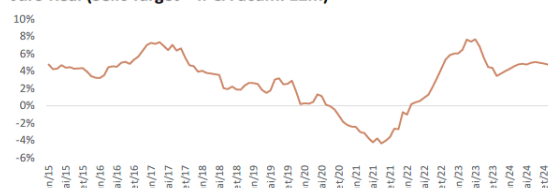
Economista-chefe na Kilima. Com mais de 20 anos de experiência, é formado em Economia pela USP e Mestre em Economia pela FGV. Tem passagens pela Fundação Petros, Unibanco Asset, Bradesco Asset e Itaú Asset. Economista premiado no Ranking Geral Projeções Broadcast e Rankings e TOP 5 Banco Central.

## Cenário Macroeconômico

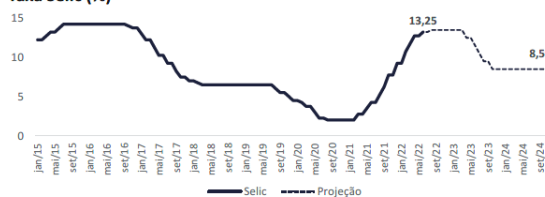
### Inflação (IPCA)



### Juro Real (Selic Target – IPCA acum. 12m)



### Taxa Selic (%)



Fonte: Kilima, Bloomberg e IBGE



IPCA elevado  
proporciona carregos  
interessante no curto  
prazo



Juro real em patamar  
elevado, com  
expectativa de redução  
nos próximos anos

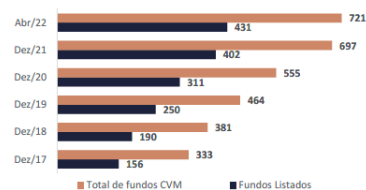


Selic próxima do high a  
medida que se espera  
ver novos cortes em  
breve

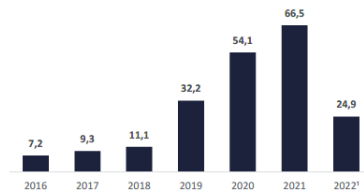
Confidencial 9

## Evolução Mercado de FIIs

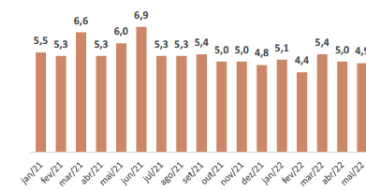
**Evolução Anual do Número de FIIs**



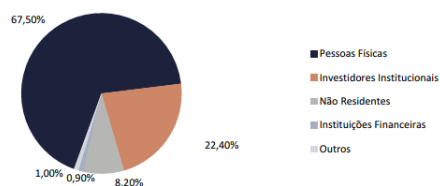
**Volume Total Negociado por Ano (R\$ Bi)**



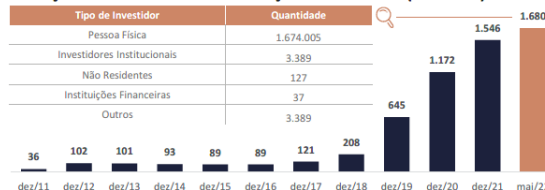
**Evolução Mensal (R\$ Bi)**



**Participação no Volume Negociado (Mai/2022)**



**Evolução de Investidores com Posição em Custódia (Milhares)**

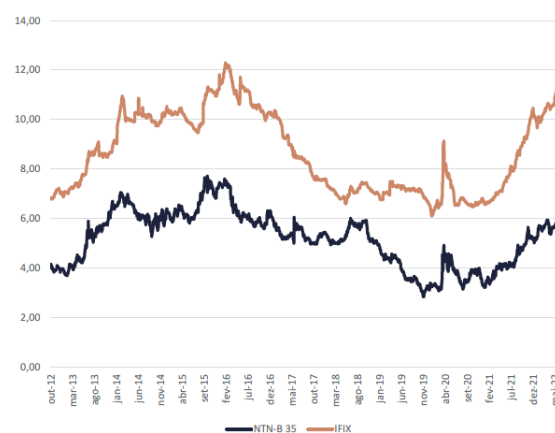


Fonte: Kilima e B3. | Nota 1: Até abr/22. INFORMAÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

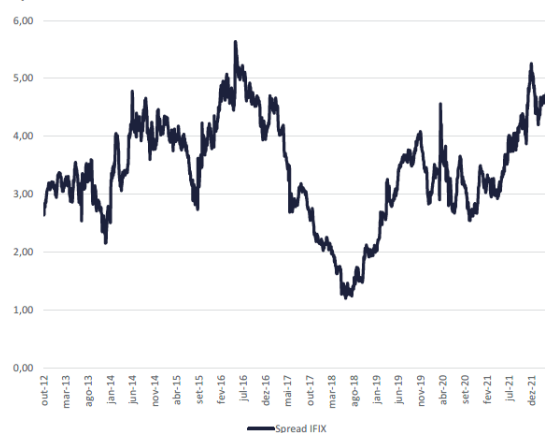
Confidencial 10

## Captura de Prêmio sobre NTN-B

**Yield IFIX vs. NTN-B**



**Spread IFIX sobre NTN-B**



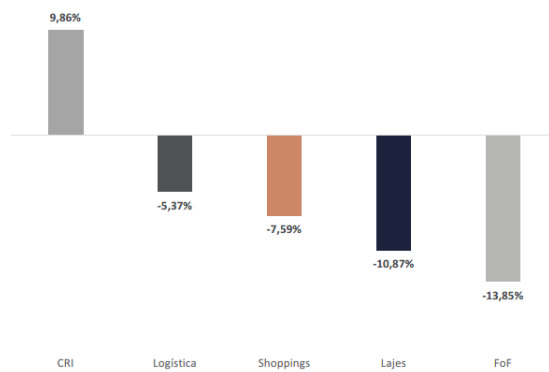
Fonte: Bloomberg, ANBIMA. INFORMAÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

Confidencial 11

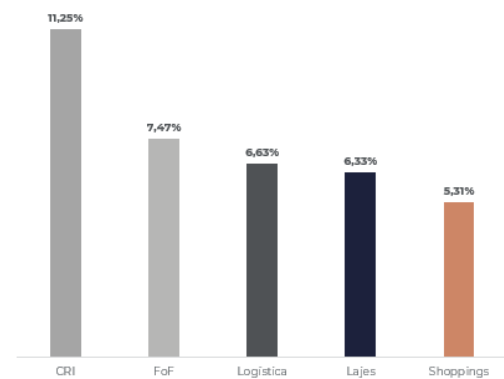


## Destaque para os FILs de CRI

### Retorno dos FILs por Segmento<sup>1</sup>



### Dividend Yield dos Últimos 12 Meses<sup>1</sup>

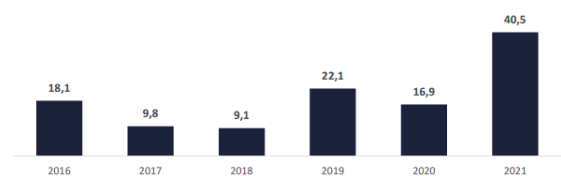


## Aumento de Oferta e Liquidez de CRI

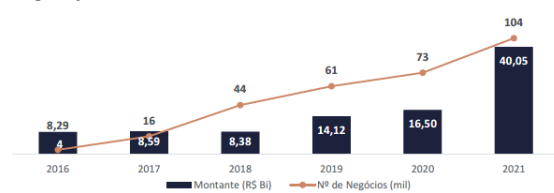
### Volume de Emissões de CRI

- O ano de 2021 registrou R\$40,53 bilhões em emissões de CRIs, resultantes de 479 operações que, juntas, foram compostas por 818 títulos;
- O mercado secundário de CRIs apresentou crescimento expressivo em 2021, de 143,0% e 41,3% para os indicadores de montante total negociado e número de negócios. O principal fator que explica estes números é o crescimento da atuação dos FILs de CRI;
- No último ano o IPCA ganhou destaque. Mais do que isso, o principal índice de inflação do país incrementou ainda mais a sua relevância no mercado, saindo de 58,3% para 79,7% do volume emitido.

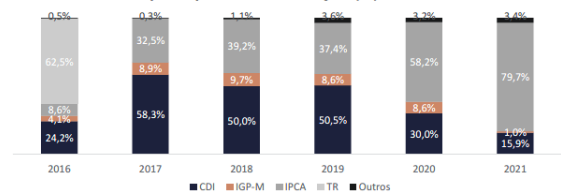
### Emissões de CRIs (R\$ Bilhões)



### Negociação de CRIs no Mercado Secundário



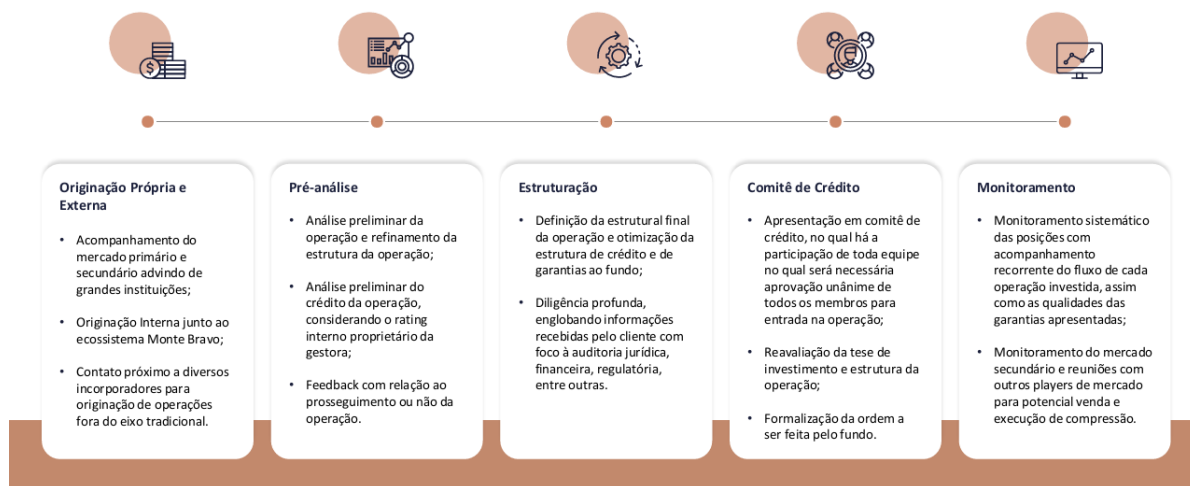
### Emissões de CRIs por Tipo de Remuneração (%)



Fonte: Uqbar. INFORMAÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

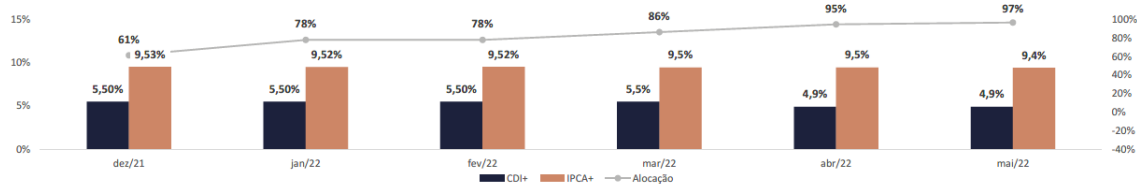
Confidencial 13

## Processo de Investimento em Crédito

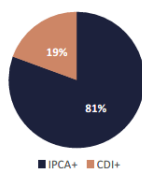


## Carteira Atual

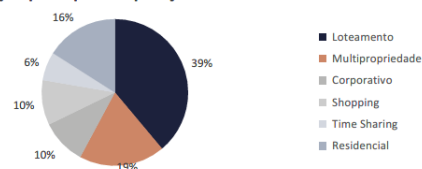
### Evolução da Alocação e Taxa Média da Carteira desde o IPO



### Alocação por Indexador



### Alocação por Tipo de Operação



Fonte: Relatório Gerencial KIVO11 base Mai/22 | Nota 1: Valores referente a parcela do patrimônio líquido alocado em CRIs. INFORMAÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

Confidencial 15

## Resumo das Operações e Estudo de Viabilidade Indicativo

Considerando as projeções macroeconômicas dos time de econômico da Kilima e com base nas alocações esperadas pela gestora, o retorno líquido esperado para o investidor Ano 1 é de 13,16% a.a.

| Atual        | Qtd. de Operações | Volume            | %              | Spread Ponderado | DRE Gerencial Estimada                                         | Valores        |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| CDI+         | 2                 | 6.199.912         | 19,42%         | 4,89%            | Patrimônio Líquido Fim do 1º Ano após Oferta Base              | 161.144.750,62 |
| IPCA+        | 10                | 25.729.009        | 80,58%         | 9,36%            | Resultado Bruto Apurado pelo Fundo <sup>2</sup>                | 23.048.126,23  |
| <b>Total</b> | <b>12</b>         | <b>31.928.921</b> | <b>100,00%</b> |                  | Taxa de Administração, Performance e Demais Custos Recorrentes | 1.961.898,50   |

| Pipeline Oferta | Qtd. de Operações | Volume            | %              | Spread Ponderado |
|-----------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|
| CDI+            | 6                 | 23.702.032        | 27,36%         | 4,66%            |
| IPCA+           | 18                | 62.923.251        | 72,64%         | 9,16%            |
| <b>Total</b>    | <b>24</b>         | <b>86.625.282</b> | <b>100,00%</b> |                  |

| Portfólio Completo | Qtd. de Operações | Volume             | %              | Spread Ponderado |
|--------------------|-------------------|--------------------|----------------|------------------|
| CDI+               | 8                 | 29.901.944         | 25,22%         | 4,71%            |
| IPCA+              | 28                | 88.652.260         | 74,78%         | 9,22%            |
| <b>Total</b>       | <b>36</b>         | <b>118.554.203</b> | <b>100,00%</b> |                  |

|                                                                    |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| Resultado Líquido - Distribuição Bruta de Dividendos               | 21.086.227,73 |
| Quantidade de Cotas após a 2ª Emissão - Considerando o Volume Base | 1.629.201,00  |
| Dividend Yield por Cota <sup>2</sup>                               | 12,94         |
| Spread Over DI - Bruto                                             | 13,16% a.a.   |
| Spread Over DI - Líquido                                           | 5,36% a.a.    |
| Spread Over IPCA - Bruto                                           | 3,04% a.a.    |
| Spread Over IPCA - Líquido                                         | 9,80% a.a.    |
|                                                                    | 7,48% a.a.    |

Nota: As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Kilima embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Kilima nem de que a Kilima será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Kilima. O pipeline acima desconsidera qualquer alocação oportunística de curto prazo, como ativos de liquidez e/ou fundos imobiliários.

Nota: (1) Desconsiderando efeitos de ganhos de capital e (2) Desconsiderando o custo de emissão.

Confidencial 17

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 008BA892893E45488C1C38387556B9A7

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: Fil KIVO11 - Minuta do Estudo de Viabilidade

Source Envelope:

Document Pages: 17

Signatures: 1

Certificate Pages: 3

Initials: 0

AutoNav: Enabled

Envelope Stamping: Enabled

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

Envelope Originator:

Anna Carolina Rico de Lima

201 Bishopsgate

London, . EC2M3AF

ARico@mayerbrown.com

IP Address: 189.39.50.236

**Record Tracking**

Status: Original

6/28/2022 2:07:15 PM

Holder: Anna Carolina Rico de Lima

ARico@mayerbrown.com

Location: DocuSign

**Signer Events**

Eduardo Levy

Eduardo.levy@kilima.com.br

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

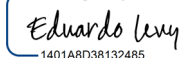
**Signature Provider Details:**

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

**Signature**

DocuSigned by:



1401A8D38132485...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to Eduardo.levy@kilima.com.br

Using IP Address: 187.57.229.101

**Timestamp**

Sent: 6/28/2022 2:09:54 PM

Resent: 6/28/2022 2:21:54 PM

Resent: 6/28/2022 2:40:36 PM

Viewed: 6/28/2022 2:48:01 PM

Signed: 6/28/2022 2:48:27 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/28/2022 2:16:41 PM

ID: f2cbe6bf-1940-4e4e-9f98-7d8a58f98a2b

**In Person Signer Events****Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

6/28/2022 2:09:54 PM

Certified Delivered

Security Checked

6/28/2022 2:48:01 PM

Signing Complete

Security Checked

6/28/2022 2:48:27 PM

Completed

Security Checked

6/28/2022 2:48:29 PM

**Payment Events****Status****Timestamps****Electronic Record and Signature Disclosure**

## **SCHEDULE 1**

### **ERSD**

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

### **Third Party Platform**

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

### **Personal Data**

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

### **Obtaining Copies of Electronically Signed Documents**

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

### **No Lawyer-Client Relationships**

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

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

## ANEXO VII

INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

|                                         |                                                                                                                                  |                                                                  |                              |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Nome do Fundo:</b>                   | KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO                                                         | <b>CNPJ do Fundo:</b>                                            | 42.273.325/0001-98           |
| <b>Data de Funcionamento:</b>           | 03/12/2021                                                                                                                       | <b>Público Alvo:</b>                                             | Investidor Profissional      |
| <b>Código ISIN:</b>                     | BRKIVOCF007                                                                                                                      | <b>Quantidade de cotas emitidas:</b>                             | 358.100,00                   |
| <b>Fundo Exclusivo?</b>                 | Não                                                                                                                              | <b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b> | Não                          |
| <b>Classificação autorregulação:</b>    | <b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários<br><b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob.<br><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>                         | 31/12                        |
| <b>Mercado de negociação das cotas:</b> | Bolsa                                                                                                                            | <b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>            | BM&FBOVESPA                  |
| <b>Nome do Administrador:</b>           | BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.                                                                    | <b>CNPJ do Administrador:</b>                                    | 13.486.793/0001-42           |
| <b>Endereço:</b>                        | Rua Iguatemi, 151, 19º Andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011                                                               | <b>Telefones:</b>                                                | (11)31330350                 |
| <b>Site:</b>                            | www.brltrust.com.br                                                                                                              | <b>E-mail:</b>                                                   | juridico.fii@brltrust.com.br |
| <b>Competência:</b>                     | 05/2022                                                                                                                          |                                                                  |                              |

| 1.  | Prestadores de serviços                                                       | CNPJ               | Endereço                                                                                                     | Telefone                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1.1 | Gestor: KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.                                       | 34.877.615/0001-12 | Rua Ministro Jesuino Cardoso 454, conjunto 92, Vila Nova Conceição, cidade de São Paulo, estado de São Paulo | (51) 3211-0003             |
| 1.2 | Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.                                              | 13.486.793/0001-42 | Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP                                                    | (11) 3133-0350             |
| 1.3 | Auditor Independente: RSM Brasil Acal Auditores Independentes                 | 07.377.136/0001-64 | Av Francisco Matarazzo, nº 1500 - 11º andar                                                                  | (11) 2348-1000             |
| 1.4 | Formador de Mercado:                                                          | ../-               |                                                                                                              |                            |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A.                                    | 13.486.793/0001-42 | Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP                                                    | (11) 3133-0350             |
| 1.6 | Consultor Especializado:                                                      | ../-               |                                                                                                              |                            |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações:                           | ../-               |                                                                                                              |                            |
| 1.8 | <b>Outros prestadores de serviços¹:</b><br>Não possui informação apresentada. |                    |                                                                                                              |                            |
| 2.  | <b>Investimentos FII</b>                                                      |                    |                                                                                                              |                            |
| 2.1 | <b>Descrição dos negócios realizados no período</b>                           |                    |                                                                                                              |                            |
|     | <b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>                               | <b>Objetivos</b>   | <b>Montantes Investidos</b>                                                                                  | <b>Origem dos recursos</b> |
|     | CRI_19L0882681 - FORTE SEC                                                    | Benefícios Futuros | 2.982.740,85                                                                                                 | Capital                    |
|     | CRI_20G0684775 - FORTE SEC                                                    | Benefícios Futuros | 3.037.598,96                                                                                                 | Capital                    |
|     | CRI_21E0750441 - OURINVESTSEC                                                 | Benefícios Futuros | 3.001.099,70                                                                                                 | Capital                    |
|     | CRI_21F0950048 - FORTE SEC                                                    | Benefícios Futuros | 3.002.557,98                                                                                                 | Capital                    |
|     | CRI_21G0511750 - FORTE SEC                                                    | Benefícios Futuros | 3.009.823,88                                                                                                 | Capital                    |
|     | CRI_21G0759091 - TRUE SEC                                                     | Benefícios Futuros | 2.000.000,55                                                                                                 | Capital                    |
|     | CRI_21G0759091 - TRUE SEC                                                     | Benefícios Futuros | 2.000.000,20                                                                                                 | Capital                    |
|     | CRI_21H0176508 - VIRGOSEC                                                     | Benefícios Futuros | 3.292.544,31                                                                                                 | Capital                    |
|     | CRI_21K0914380 - TRUE SEC                                                     | Benefícios Futuros | 3.017.673,37                                                                                                 | Capital                    |
|     | CRI_21L0939502 - TRUE SEC                                                     | Benefícios Futuros | 3.512.410,92                                                                                                 | Capital                    |
|     | CRI_21L0939502 - TRUE SEC                                                     | Benefícios Futuros | 2.000.253,71                                                                                                 | Capital                    |
|     | CRI_21L0939502 - TRUE SEC                                                     | Benefícios Futuros | 1.000.610,43                                                                                                 | Capital                    |
|     | CRI_22B0555782 -                                                              | Benefícios Futuros | 1.500.000,00                                                                                                 | Capital                    |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |                                                  |                                                             |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|      | OURINVESTSEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                                                  |                                                             |
|      | CRI_22B0555800 - OURINVESTSEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Benefícios Futuros | 1.500.000,00                                     | Capital                                                     |
|      | CRI_22C1024589 - CANAL CIA DE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Benefícios Futuros | 3.000.000,00                                     | Capital                                                     |
|      | FII MANATI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Benefícios Futuros | 3.000.000,00                                     | Capital                                                     |
| 3.   | Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                                                  |                                                             |
|      | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                  |                                                             |
| 4.   | Análise do administrador sobre:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |                                                  |                                                             |
| 4.1  | Resultado do fundo no exercício findo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |                                                  |                                                             |
|      | No exercício social findo em 31/05/2022, o Fundo, foi apurado o lucro contabil no montante de R\$ 2.403.683,76, sendo as principais rubricas: Resultado operacionais no valor de R\$2.933.045,72 e as demais despesas no valor de R\$ 529.361,96                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |                                                  |                                                             |
| 4.2  | Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                                                  |                                                             |
|      | O IFIX apresentou alta marginal de 0,26% em maio. O destaque ficou para os fundos de renda urbana e, mais uma vez, os fundos de CRI. A inflação segue como destaque, com o IPCA-15 de maio subindo 0,59%, acima das projeções do mercado. Ainda assim, a expectativa é que se tenha atingido um pico em abril e que uma trajetória de queda deva se consolidar a partir de maio. O Banco Central segue sinalizando continuidade do ciclo de aperto e, por isso, esperamos alta de 50 bps em junho, o que elevará a taxa Selic para 13,25% a.a. Uma alta adicional de 50 bps em agosto não pode ser descartada. Como sabemos, estes movimentos na taxa básica de juros acabam pressionando os preços dos fundos imobiliários no mercado secundário. O resultado do fundo, que possui 81% do patrimônio alocados em CRIs indexado ao IPCA, acaba sendo beneficiado pelos números persistentes de inflação, lembrando que a maioria dos recebíveis é corrigida por uma inflação com defasagem de pelo menos 2 meses, de forma que as variações recentes do índice ainda serão capturadas nos próximos períodos. |                    |                                                  |                                                             |
| 4.3  | Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                                                  |                                                             |
|      | No fim do mês de maio, fizemos redução parcial de posições nos CRIs Beach Park, Bfabbriani e Olimpo. Estas vendas possibilitaram que o fundo capturasse parte da correção pela inflação embutida nos preços destes ativos como resultado caixa, aumentando o ganho de capital neste mês. Além disto, foi feita uma alocação no FII da Manati Capital, que por ser um Hedge Fund Imobiliário diversifica ainda mais o nosso portfólio por ser um produto que também aloca em CRIs, além de FIIs e outros produtos alternativos imobiliários. Desta forma, o fundo fechou o mês com 96,64% do patrimônio alocados entre CRIs e FII, mas, apesar de alcançado este nível de alocação, ficamos atentos para novas oportunidades nos mercados primário e secundário, buscando gerar valor para o cotista, ao mesmo tempo em que seguimos monitorando de perto a performance dos ativos da carteira.                                                                                                                                                                                                               |                    |                                                  |                                                             |
| 5.   | Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |                                                  |                                                             |
|      | Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                                                  |                                                             |
| 6.   | Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    | Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO) | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período |
|      | Relação de ativos imobiliários                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Valor (R\$)        |                                                  |                                                             |
|      | CRI_19L0882681 - FORTE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.959.706,53       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_20G0684775 - FORTE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3.161.900,35       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_21E0750441 - OURINVESTSEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.992.746,54       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_21F0950048 - FORTE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3.103.531,48       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_21G0511750 - FORTE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.947.116,62       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_21G0759091 - TRUE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 580.717,81         | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_21G0759091 - TRUE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1.502.511,88       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_21H0176508 - VIRGOSEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3.178.789,35       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_21K0914380 - TRUE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2.014.745,96       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_21L0939502 - TRUE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 320.899,40         | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_21L0939502 - TRUE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2.033.194,29       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_21L0939502 - TRUE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1.005.804,34       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_22B0555782 - OURINVESTSEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1.552.325,64       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_22B0555800 - OURINVESTSEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1.553.808,15       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | CRI_22C1024589 - CANAL CIA DE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3.021.122,83       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
|      | FII MANATI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3.000.000,00       | SIM                                              | 0,00%                                                       |
| 6.1  | Critérios utilizados na referida avaliação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                                                  |                                                             |
|      | Para a cotas de FIIs: valor de mercado divulgado pela B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                                                  |                                                             |
| 7.   | Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                                                  |                                                             |
|      | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                                                  |                                                             |
| 8.   | Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                                                  |                                                             |
|      | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                                                  |                                                             |
| 9.   | Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |                                                  |                                                             |
|      | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                                                  |                                                             |
| 10.  | Assembleia Geral                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |                                                  |                                                             |
| 10.1 | Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |                                                  |                                                             |
|      | Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo<br>WWW.BRLTRUST.COM.BR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                                                  |                                                             |
| 10.2 | Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                                                  |                                                             |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|      | A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
| 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><br>A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas. |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
| 10.3 | <b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
|      | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
| 11.  | <b>Remuneração do Administrador</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
| 11.1 | <b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
|      | Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará a remuneração de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) durante os primeiros 12 (doze) meses após a 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, posteriormente, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.                              |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
|      | <b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>% sobre o patrimônio contábil:</b> | <b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>         |                                                                           |                        |                        |
|      | 46.818,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,12%                                 | 0,12%                                                   |                                                                           |                        |                        |
| 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Danilo Christóforo Barbieri           | <b>Idade:</b>                                           | 42                                                                        |                        |                        |
|      | <b>Profissão:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Administrador de empresas             | <b>CPF:</b>                                             | 28729710847                                                               |                        |                        |
|      | <b>E-mail:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | dbarbieri@brltrust.com.br             | <b>Formação acadêmica:</b>                              | Administrador 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>                        | 01/04/2018                                                                |                        |                        |
|      | <b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
|      | <b>Nome da Empresa</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Período</b>                        | <b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>               | <b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b> |                        |                        |
|      | BRL TRUST DTVM S.A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Desde 01/04/2016                      | Sócio-Diretor                                           | Administrador fiduciário                                                  |                        |                        |
|      | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
|      | <b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
| 13.  | <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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 73,00                                 | 69.100,00                                               | 19,29%                                                                    | 14,55%                 | 4,74%                  |
|      | Acima de 5% até 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4,00                                  | 120.000,00                                              | 33,51%                                                                    | 25,13%                 | 8,38%                  |
|      | Acima de 10% até 15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,00                                  | 50.000,00                                               | 13,96%                                                                    | 0,00%                  | 13,96%                 |
|      | Acima de 15% até 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
|      | Acima de 20% até 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
|      | Acima de 30% até 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,00                                  | 119.000,00                                              | 33,23%                                                                    | 0,00%                  | 33,23%                 |
|      | Acima de 40% até 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
|      | Acima de 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
| 14.  | <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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
| 15.  | <b>Política de divulgação de informações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |
| 15.1 | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |                                                         |                                                                           |                        |                        |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora <a href="http://www.brltrust.com.br">http://www.brltrust.com.br</a>                    |
| 15.2 | <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><br>A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A. |
| 15.3 | <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><br><a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a>                                                 |
| 15.4 | <b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b><br>Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.                                         |
| 16.  | <b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b><br>As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.                                                                                            |

## Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

## Nota

|    |                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ANEXO VIII

### PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração, [[NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF") sob o nº [•]] {ou} [[RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] ("Outorgante"), na qualidade de cotista do **KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 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 42.273.325/0001-98 ("Fundo"), nomeia e constitui a **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 02.332.886/0011-78, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04.543-907, representado nos termos do seu estatuto social, como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para representar o Outorgante, enquanto cotista do Fundo, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), cujo objetivo será deliberar pela possibilidade de aquisição de Ativos (conforme definidos no Regulamento) que se encontrem em situação de conflito de interesse com o administrador do Fundo ("Administrador"), o gestor do Fundo ("Gestor"), ou parte a eles vinculada, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, o que configura potencial conflito de interesse nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e conforme descrito na seção "*Destinação dos Recursos*" do "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto" e "Assembleia de Conflito de Interesse", respectivamente) e, em nome do Outorgante:

### DELIBERAÇÃO:

**1. Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no item A do Anexo I desta Procuração:**

(....) votar **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no item A do Anexo I, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes.

(....) **abster-se de votar pela aquisição**, pelo Fundo, de CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes.

**2. Aquisição de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou partes relacionadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no item B do Anexo I desta Procuração:**

(....) votar **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de cotas de FII, administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou partes relacionadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no item B do Anexo I, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de cotas de FII, administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou partes relacionadas a estes.

(....) **abster-se de votar pela aquisição**, pelo Fundo, de cotas de FII, administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou partes relacionadas a estes.

***3. Aquisição de cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no item B do Anexo I desta Procuração:***

(....) votar **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no item B do Anexo I, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes.

(....) **abster-se de votar pela aquisição**, pelo Fundo, de cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes.

***4. Aquisição de ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes:***

(....) votar **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes.

(....) **abster-se de votar pela aquisição**, pelo Fundo, de ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes.

***5. Aquisição cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes:***

(....) votar **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes.

(....) **abster-se de votar pela aquisição**, pelo Fundo, cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes.

A validade e eficácia desta procuração está condicionada (i) ao acesso do Outorgante, previamente à outorga desta procuração, a todos os elementos informativos necessários para o exercício do voto, conforme disposto no Prospecto disponibilizado anteriormente à outorga da procuração, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta; (ii) à subscrição e integralização das novas cotas da segunda emissão do Fundo pelo Outorgante; e (iii) à efetivação da qualidade do Outorgante como cotista do Fundo.

Esta procuração não poderá ser outorgada para o Gestor e o Administrador, ou partes a eles vinculadas.

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 Interesse, tendo em vista que referida aquisição de Ativos é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado

mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08.

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

Esta procuração será celebrada de forma facultativa pelo Outorgante, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva, e sob condição suspensiva de que o investidor se torne cotista do Fundo. Esta procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, e **não será irrevogável ou irretratável**, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Outorgante unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Investidor 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: voto.fii@brltrust.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: voto.fii@brltrust.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

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

*[nome do Investidor PJ]*

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

*{ou}*

---

*[nome do Investidor PF]*

## Anexo I

(A) Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes:

- i) **Tipo de Oferta:** ser objeto de Oferta Pública nos termos da ICVM 400 ou 476;
- ii) **Registro:** ser objeto de registro na B3;
- iii) **Patrimônio Separado:** contar com instituição de patrimônio separado;
- iv) **Garantias:** não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- v) **Legal Opinion:** contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- vi) **Prazo:** possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 anos;
- vii) **Remuneração:** os CRI possuam previsão de remuneração: (i) pós-fixada indexada ao CDI; ou (ii) pré-fixada; (iii) indexados pelo IPCA ou IGPM; e
- viii) **Rating:** não haverá obrigatoriedade de que os CRI possuam classificação de risco (rating).

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Adicionalmente, o Fundo também poderá adquirir CRI decorrentes de operações estruturadas, coordenadas ou distribuídas por Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor, sem a observância dos critérios acima, desde que (i) tais instituições não



sejam as únicas instituições participantes da respectiva oferta; ou, alternativamente, (ii) o Fundo não seja o único investidor no âmbito da respectiva oferta.

(B) Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de FII administrados, geridos ou distribuídos pelo Administrador, pelo Gestor ou Partes Relacionadas a estes, bem como em cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes:

- (i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **Limite por emissão.** O Fundo não poderá adquirir mais de 50% (cinquenta por cento), excluído eventual exercício de direito de preferência, do montante total de uma mesma emissão primária de cotas dos FII;
- (iv) **Tributação.** Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
- (v) **Fundo exclusivo.** Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e
- (vi) **Disclosure.** O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar disclosure do investimento nos FII.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

## ANEXO IX

### MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), na qualidade de administrador do **KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.273.325/0001-98 ("**Fundo**"), e a **KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso 454, conjunto 92, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.877.615/0001-12, devidamente habilitada pela CVM para gestão de recursos de terceiros, conforme Ato Declaratório nº 17.810, expedido em 13 de abril de 2020 ("**Gestor**"), na qualidade de gestor do Fundo, vêm, por meio do presente **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO**, oferecer orientação para exercício de voto em Consulta Formal para deliberação de Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada nos termos do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do artigo 34 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), conforme informações abaixo descritas.

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

### **Convocação da Assembleia Geral Extraordinária**

A Assembleia Geral Extraordinária será convocada mediante edital de convocação de Consulta Formal, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição de novas cotas da segunda 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**

*(i) Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas,*

*coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no item A do Anexo I da Proposta do Administrador;*

*(ii) Aquisição de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou partes relacionadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no item B do Anexo I da Proposta do Administrador;*

*(iii) Aquisição de cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no item B do Anexo I da Proposta do Administrador;*

*(iv) Aquisição de ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes; e*

*(v) Aquisição cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes.*

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTE DA PÁGINA 105 DO PROSPECTO.**

#### **Quem poderá participar da Assembleia Geral Extraordinária**

Conforme disposto no Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral Extraordinária os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia Geral Extraordinária: (a) 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 Extraordinária será instalada com a presença de pelo menos um Cotista, sendo admitidas eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão, ou ainda a postergação da realização da assembleia, por quaisquer motivos. Tendo em vista que as matérias constantes da Ordem do Dia representam situações de conflitos de interesses, a aprovação de tais matérias dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou, metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

### **Como participar da Assembleia Geral Extraordinária**

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (e-mail), os termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de uma plataforma eletrônica específica, a ser acessada e utilizada conforme as instruções previstas no Edital de Convocação.

### **Participação por Procuração**

O Administrador e o Gestor disponibilizaram uma minuta de procuração específica **que poderá ser celebrada de forma facultativa**, no âmbito da Oferta, pelo investidor no mesmo ato da ordem de investimento ou da assinatura do Pedido de Reserva, para a realização da Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a respectiva procuração, optar por votar, em cada uma das matérias indicadas acima (i) de forma favorável; (ii) de forma contrária; ou (iii) em abstenção. Referida procuração não poderá ser outorgada para o Gestor, o Administrador, ou partes a ele vinculadas.

A referida procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, e **não será irrevogável ou irretratável**, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física, com firma reconhecida, ou eletrônica através de assinatura digital com certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil. Dessa forma, o Investidor 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: voto.fii@brltrust.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: voto.fii@brltrust.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

No caso de outorga de procuração, os representantes legais ou procuradores (os quais não poderão ser o Gestor e/ou o Administrador ou partes a eles vinculadas) 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 Extraordinária que deliberará sobre a aquisição de tais ativos, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária.

### **Esclarecimentos Adicionais**

Na data da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral Extraordinária, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

### **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 01451-011, São Paulo, SP

At.: Bruno Silva / Sérgio Dias

Tel.: (11) 3133-0350

E-mail: [juridico.fii@brltrust.com.br](mailto:juridico.fii@brltrust.com.br)

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

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral Extraordinária estarão à disposição dos Cotistas para análise no seguinte endereço eletrônico: <https://www.brltrust.com.br/?administracao=kilima-volkano-recebeveis-imobiliarios-fundo-de-investimento-imobiliario>

---

<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)

# KILIMA



PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO

**KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

administrado pela

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

e gerido pela

**KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**