

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS CLASSE D DA TERCEIRA EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA

CNPJ nº 51.385.048/0001-04

ADMINISTRADORA

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201,
Leblon, Rio de Janeiro, RJ

("Administradora")

GESTORA

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA**

CNPJ nº 16.789.525/0001-98

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909,
Torre Sul, 30º andar, São Paulo, SP

("Gestora")

COORDENADOR LÍDER

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201,
Leblon, Rio de Janeiro, RJ

("Coordenador Líder")

São ofertadas, no âmbito da terceira emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA** ("Terceira Emissão" e "Fundo", respectivamente), cotas classe D, registradas na **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3** ("B3") no código de negociação 5166124CLD e Código ISIN BRXPGCCTF035 ("Cotas Classe D" e "Oferta"). A presente Oferta é intermediada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), demais leis e regulamentações aplicáveis e nos termos do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), cuja versão vigente foi aprovada e arquivada na CVM em 23 de agosto de 2023.

A Oferta compreende a emissão de, inicialmente, 60.000 (sessenta mil) Cotas Classe D pelo valor nominal unitário de R\$ 1.090,00 (mil e noventa reais) Cotas Classe D ("**Preço de Emissão**"), o qual compreende o Valor de Equalização estipulado no item 6.5 abaixo e o Custo Unitário de Distribuição das Cotas Classe D, perfazendo o montante inicial (sem considerar a colocação das Cotas Adicionais) ("**Montante Inicial da Oferta**") de

R\$ 65.400.000,00

(sessenta e cinco milhões e quatrocentos mil reais)

As Cotas Classe D serão emitidas e subscritas pelo Preço de Emissão ("**Preço de Subscrição das Cotas Classe D**"), o qual já considera os valores que serão desembolsados a título do custo unitário de distribuição, ou seja, o custo total de distribuição das Cotas Classe D dividido pelo número de Cotas Classe D efetivamente subscritas no âmbito da Oferta, o qual é estimado em R\$ 40,00 (quarenta reais) por Cota Classe D ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas Classe D efetivamente distribuídas no âmbito desta Terceira Emissão. Adicionalmente, o Custo Unitário de Distribuição, conforme definido na seção 2.5 deste Prospecto, (i) será integralmente pago com recursos da primeira Chamada de Capital destinada aos Cotistas Classe D; e (ii) será apropriado como encargo exclusivamente das Cotas Classe D subscritas no âmbito da Oferta, não acarretando, portanto, em quaisquer ônus para os demais cotistas do Fundo, em observância ao disposto no item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014; e (iii) o Valor de Equalização pago pelos Investidores adquirentes de Cotas Classe D, o qual integra o Preço de Emissão, será integralmente revertido ao Patrimônio Líquido do Fundo, indistintamente entre as classes de Cotas do Fundo, com efeito de equalização temporal.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 15.000 (quinze mil) Cotas Classe D ("**Cotas Adicionais**"), nas mesmas condições das Cotas Classe D inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder. Assim, caso sejam colocadas as Cotas Adicionais, a Oferta poderá compreender a emissão de até 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas Classe D, perfazendo o montante de R\$ 81.750.000 (oitenta e um milhões setecentos e cinquenta mil reais) ("**Montante Total da Oferta**").

As Cotas Classe D serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do **MDA – MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS** ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3. As Cotas Classe D poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário no Fundos21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Classe D custodiadas eletronicamente na B3, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, observado o disposto na Seção 2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados, deste Prospecto.

A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI2024/184, EM 21 DE JUNHO DE 2024.**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 13 A 30 DESTES PROSPECTO.****O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS CLASSE D A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. AS COTAS CLASSE D OFERTADAS NÃO CONTAÇÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS. O FUNDO É REGISTRADO NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" DA ANBIMA, VIGENTE DESDE 30 DE NOVEMBRO DE 2023 ("CÓDIGO ANBIMA").

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

ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM, CONFORME SEÇÃO 5.1 DESTES PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS CLASSE D, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

A data deste Prospecto é 21 de junho de 2024.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação das Classes de Cotas e informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	1
2.3. Identificação do Público-alvo.....	2
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	2
2.5. Valor nominal unitário e Custo Unitário de Distribuição.....	2
2.6. Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta.....	2
2.7. Quantidade de Cotas a Serem Ofertadas.....	3
2.8. Breve Resumo das Principais Características do Fundo	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	12
3.1. Potencial destinação de recursos a ativos em relação aos quais possa haver conflito de interesses.....	12
3.2. Objetivos Prioritários em caso de Distribuição Parcial	12
4. FATORES DE RISCO	13
4.1. Riscos Relacionados à Oferta	13
4.2. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas	15
5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	31
5.1. Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:.....	31
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	33
6.1. Histórico de Negociação das Cotas.....	33
6.2. Direito de Preferência.....	33
6.3. Potencial Diluição dos Cotistas.....	33
6.4. Posição Patrimonial do Fundo antes da Oferta.....	33
6.5. Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta.....	33
6.6. Preço das Cotas Classe D	34
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	35
7.1. Restrições à transferência das Cotas Classe D	35
7.2. Inadequação do Investimento	35
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	36
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	38
8.1. Condições a que a Oferta está submetida.....	38
8.2. Destinação da Oferta a Investidores Específicos.....	38
8.3. Autorização da Oferta	38
8.4. Regime de Distribuição.....	38
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa (<i>bookbuilding</i>).....	38
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	38
8.7. Formador de Mercado	41
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável	41
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento	41
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	42
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário.....	42



10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES	43
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	45
11.1. Condições do contrato de distribuição e eventual garantia de subscrição	45
11.2. Demonstrativo do Custo da Distribuição	48
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	50
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM	50
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ANEXOS AO PROSPECTO.....	57
13.1. Regulamento.....	57
13.2. Demonstrações Financeiras da Classe de Cotas	57
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	58
14.1. Dados das Partes.....	58
14.2. Declarações	59
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	60
15.1. Tributação	60

ANEXOS

ANEXO I	Instrumento de Aprovação da Oferta.....	65
ANEXO II	Regulamento do Fundo.....	67
ANEXO III	Demonstração Financeira	153
ANEXO IV	Material Publicitário	179
ANEXO V	Estudo de Viabilidade	271

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta consiste na distribuição pública de Cotas Classe D da Terceira Emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 51.385.048/0001-04 ("**Fundo**"), e nos termos deste Prospecto, submetida a registro pelo rito automático, conforme previsto nos artigos 26 e 27, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), intermediada pelo Coordenador Líder, o qual será responsável pela colocação das Cotas Classe D da Terceira Emissão do Fundo durante o período de distribuição, que começa a partir do 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto nos Meios de Divulgação (qual seja, 28 de junho de 2024) e se encerra em 29 de julho de 2024 ("**Período de Distribuição**").

O Fundo é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("**Administradora**"), e gerido pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98 ("**Gestora**"). As Cotas Classe D serão custodiadas e escrituradas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca ("**Custodiante**" e "**Escriturador**", conforme aplicável).

A presente Oferta é intermediada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), demais leis e regulamentações aplicáveis e nos termos do Regulamento (conforme definido abaixo), cuja versão vigente foi aprovada e arquivada na CVM em 30 de agosto de 2023 ("**Oferta**").

Por meio do "*Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba*" celebrado em 19 de junho de 2024, a Administradora aprovou, dentre outras matérias: **(i)** a Terceira Emissão; e **(ii)** a contratação do Coordenador Líder e a realização da Oferta; e **(iii)** a alteração do regulamento do Fundo ("**Regulamento**") para prever a diminuição do percentual da taxa de administração das Cotas da Classe D, de 2,0% (dois inteiros por cento) para 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) a ser calculada na forma prevista no Regulamento ("**Instrumento de Aprovação da Oferta**").

2.2. Apresentação das Classes de Cotas e informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

O Fundo possui Cotas Classe A, Cotas Classe B, Cotas Classe C e Cotas Classe D (em conjunto, as "**Cotas**"), que correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, cujas características estão descritas no Capítulo 12 do Regulamento.

As Cotas Classe D, são destinadas exclusivamente aos Investidores (definidos adiante) no âmbito da presente Oferta.

Desde que os cotistas do Fundo ("**Cotistas**") se encontrem adimplentes com suas obrigações perante o Fundo, e observada as disposições da regulamentação aplicável, cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo ("**Assembleia Geral**"), observado o disposto na Instrução CVM 472 e no Regulamento.

2.3. Identificação do Público-alvo

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados, assim definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores" e "Resolução CVM 30", respectivamente).

Será garantido aos Investidores tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas Classe D não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil do Público-Alvo da Oferta.

Será vedada, no âmbito da Oferta, a subscrição de Cotas Classe D por entidades fechadas de previdência complementar - EFPC, entidades abertas de previdência complementar - EAPC, companhias seguradoras, resseguradoras e sociedades de capitalização e/ou regimes próprios de previdência social - RPPS, conforme definidos nos artigos 6-A e 6-B da Portaria do Ministério da Previdência Social nº 519, de 24 de agosto de 2011, conforme alterada.

É permitido à Administradora, à Gestora e ao Coordenador Líder (incluindo suas respectivas Partes Relacionadas) adquirir Cotas de emissão do Fundo, observadas as disposições deste Prospecto, do Regulamento e da regulamentação aplicável.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas Classe D serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo De Distribuição De Ativos ("MDA"), administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3").

As Cotas Classe D poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário no Fundos21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Classe D custodiadas eletronicamente na B3 observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, cabendo às entidades integrantes do sistema de distribuição e intermediação de valores mobiliários assegurar que a aquisição de Cotas Classe D somente seja feita por investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo. Em qualquer caso, a transferência de Cotas Classe D a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

2.5. Valor nominal unitário e Custo Unitário de Distribuição

No âmbito da Oferta, caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, após dedução das comissões e das respectivas despesas, é estimado que o Custo Unitário de Distribuição seja de R\$ 40,00 (quarenta reais) por Cota Classe D. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas Classe D efetivamente distribuídas no âmbito desta Terceira Emissão. Adicionalmente, o Custo Unitário de Distribuição: (i) será integralmente pago com recursos da primeira Chamada de Capital destinada aos Cotistas Classe D; (ii) será apropriado como encargo exclusivamente das Cotas Classe D inscritas no âmbito da Oferta, não acarretando, portanto, em quaisquer ônus para os demais cotistas do Fundo, em observância ao disposto no item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014. Para informações detalhadas acerca das comissões e despesas da Oferta, veja a seção 11.2 "Demonstrativo do Custo da Distribuição" na página 48 deste Prospecto; e (iii) o Valor de Equalização pago pelos Investidores adquirentes de Cotas Classe D, o qual integra o Preço de Emissão, será integralmente revertido ao Patrimônio Líquido do Fundo, indistintamente entre as classes de Cotas do Fundo, com efeito de equalização temporal.

2.6. Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta

O Montante Inicial da Oferta será de, inicialmente, até 60.000 (sessenta mil) Cotas Classe D, perfazendo um montante de até R\$ 65.400.000,00 (sessenta e cinco milhões quatrocentos mil reais), considerando o Preço de Emissão das Cotas Classe D e sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) eventualmente emitidas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser reduzido em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 15.000 (quinze mil) Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), correspondentes a R\$ 16.350.000,00 (dezesesseis milhões trezentos e cinquenta mil reais), nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas Classe D inicialmente ofertadas, a critério da Gestora em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Terceira Emissão e da Oferta ("**Cotas Adicionais**" e "**Opção de Lote Adicional**"), perfazendo o montante máximo da Oferta de até 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas Classe D o que corresponde a até R\$ 81.750.000,00 (oitenta e um milhões setecentos e cinquenta mil reais), considerando o Preço de Emissão, observado o Valor de Equalização estipulado no item 6.5 abaixo ("**Montante Total da Oferta**"). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas Classe D inicialmente ofertadas, nos termos do Artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas Classe D, totalizando o montante mínimo de R\$ 27.250.000,00 (vinte e sete milhões duzentos e cinquenta mil reais), com base no Preço de Emissão, observado o Valor de Equalização estipulado no item 6.5 abaixo ("**Montante Mínimo da Oferta**"), para a manutenção da Oferta ("**Distribuição Parcial**"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, sob orientação da Gestora de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados.

2.7. Quantidade de Cotas a Serem Ofertadas

A Oferta será composta, inicialmente, por até 60.000 (sessenta mil) Cotas Classe D, podendo alcançar o montante máximo de até 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas Classe D, caso seja emitida a integralidade das Cotas Adicionais.

2.7.1. Vedação à Colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas em caso de Excesso de Demanda

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Montante Inicial da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas Classe D a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Em conformidade com o inciso XII do Artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, serão consideradas Pessoas Vinculadas para fins da Oferta: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Gestora, da Administradora ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** administradores ou controladores, diretos ou indiretos, do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas ("**Pessoas Vinculadas**").

A vedação mencionada no parágrafo anterior não se aplica caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior ao Montante Inicial da Oferta. Nesse caso, a colocação das Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer o Montante Total da Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandados.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas Classe D no mercado secundário. Para maiores informações sobre a colocação de Cotas Classe D para Pessoas Vinculadas, recomendamos a leitura do Plano de Distribuição na Seção 8.6 e do fator de risco “Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 14 deste Prospecto.

2.7.2. Subscrição e Integralização de Cotas

A subscrição das Cotas Classe D no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura, pelo Investidor, do boletim de subscrição (“**Boletim de Subscrição**”), autenticado pela Administradora, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas Classe D, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento.

O Boletim de Subscrição será acompanhado de compromisso de investimento (“**Compromisso de Investimento**”) e do termo de adesão e ciência de risco do Regulamento (“**Termo de Adesão ao Regulamento**”) e em conjunto com Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, “**Documento de Aceitação**”), mediante o qual o Investidor obrigará-se a integralizar o valor do Capital Subscrito nos termos e condições constantes no Compromisso de Investimento, observadas as penalidades dispostas no Regulamento em caso de inadimplemento pelo Investidor.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas Classe D que subscrever, nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação.

A integralização das Cotas Classe D, no âmbito de cada Chamada de Capital, será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o Valor de Equalização estipulado no item 6.6 abaixo.

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante equivalente, no mínimo, à Aplicação Mínima por Investidor.

2.7.3. Subscrição condicionada

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas Classe D no Período de Distribuição, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de montante igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas Classe D subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas Classe D efetivamente distribuídas e o número de Cotas Classe D originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas Classe D objeto da ordem de investimento, conforme o caso.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada) (“**Crítérios de Restituição de Valores**”). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, no ato de subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Documento de Aceitação acatado, e, conseqüentemente, ele será cancelado automaticamente. Caso determinado investidor já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso distribuição parcial das Cotas, veja a seção 3 “Destinação dos Recursos”, na página 12 deste Prospecto.

2.8. Breve Resumo das Principais Características do Fundo

ESTA SUBSEÇÃO É APENAS UM RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO REGULAMENTO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A LEITURA DESTA SEÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA DO REGULAMENTO. OS TERMOS INICIADOS EM LETRA MAIÚSCULA E NÃO EXPRESSAMENTE DEFINIDOS NESTA SEÇÃO DO PROSPECTO TERÃO O SIGNIFICADO QUE LHES SEJA ATRIBUÍDO NO REGULAMENTO, NA FORMA DO ANEXO II A ESTE PROSPECTO.

2.8.1. Prazo de Duração

O prazo de duração do Fundo é de 8 (oito) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação da Gestora (“**Prazo de Duração**”).

2.8.2. Objetivo do Fundo e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio do investimento preponderante, conforme orientação da Gestora, em empreendimentos imobiliários por meio de sociedades, em especial **(i)** ações da Flow City Brasil Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.733.455/0001-01 (“**Sociedade Carnaúba**”), sociedade do segmento imobiliário que tem como objetivo social, direta e/ou indiretamente por meio de sociedades que a Sociedade Carnaúba detenha ou venha a deter participação societária, o investimento, gestão, desenvolvimento e/ou exploração de empreendimentos imobiliários no geral, já executados ou em construção, incluindo, mas não se limitando a empreendimentos imobiliários dos setores residencial e não residencial, comercial, logístico, hoteleiro ou multiuso (misto); ou em **(ii)** quotas e/ou ações de Sociedades que sejam Afiliadas da Sociedade Carnaúba (conforme definido no Regulamento). O Fundo poderá adquirir os demais Ativos Imobiliários definidos no Regulamento (“**Política de Investimentos**”).

Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus rendimentos atrelados, deverão observar as seguintes restrições: **(i)** não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade; **(ii)** não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e **(iii)** não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

O Fundo tem o objetivo de aplicar seu Patrimônio Líquido **(i)** preferencial e preponderantemente, em ações de emissão da Sociedade Carnaúba, ou em quotas/ações de emissão de Sociedades que sejam Afiliadas da Sociedade Carnaúba; e **(ii)** em Ativos Imobiliários, podendo ainda aplicar o remanescente do seu Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros.

O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis nos quais investir, inclusive através de Sociedades Investidas (incluindo a Sociedade Carnaúba), ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade. O Fundo poderá adquirir, diretamente ou por meio de Sociedades Investidas (incluindo a Sociedade Carnaúba), Imóveis que estejam localizados em todo território brasileiro.

O Fundo poderá, conforme decisão da Gestora, inclusive por meio da Sociedade Carnaúba, realizar reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo Fundo por meio da Sociedade Carnaúba, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O Fundo poderá, a critério da Gestora, e com aprovação e decisão da Administradora, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais que tenham sido constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo aos Ativos Imobiliários.

Durante o Prazo de Duração do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos do Regulamento, poderá ser aplicada pela Gestora, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em Ativos Financeiros, observados os limites de enquadramento estabelecidos pelo parágrafo 5º, Artigo 45 da Instrução CVM 472.

A aquisição dos Ativos Imobiliários (inclusive por meio de Sociedades Investidas) poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de acordo de investimento e/ou compromisso de compra e venda, por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou, ainda, mediante a integralização de imóvel em uma Sociedade, nos termos da regulamentação vigente, sendo que, neste caso, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472, os Imóveis deverão ser objeto de avaliação prévia pela Administradora, Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, e devidamente aprovada pela Administradora. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação da Gestora e aprovação pela Administradora, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

A Administradora deverá, conforme orientação da Gestora, em nome do Fundo, efetuar, diretamente ou por meio de Sociedades Investidas, investimentos na aquisição de Imóveis para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários ou empreendimentos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, ou, ainda, para conservação e melhoria dos referidos empreendimentos, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos empreendimentos imobiliários e o respectivo investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos. Quando o investimento do Fundo se der em empreendimentos imobiliários em construção ou reforma, caberá à Administradora, conforme orientação da Gestora, e independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto, nos termos do §1º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Imóveis.

A Administradora, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para empreendimentos em construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno (inclusive por meio de Sociedades Investidas), execução da obra ou lançamento comercial de empreendimento e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro previsto, nos termos do §2º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

2.8.3. Propriedade Fiduciária

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade da Administradora, e serão adquiridos pela Administradora, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo à Administradora, conforme orientação da Gestora, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, observados os termos do Regulamento, e, conforme o caso, a recomendação da Gestora e obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

O Cotista não será titular e tampouco poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá 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.

2.8.4. Taxas do Fundo

Taxa de Administração

Durante o Prazo de Duração, o Fundo pagará a título de Taxa de Administração, que compreenderá as remunerações da Administradora, Custodiante e Gestor, o valor correspondente a **(i)** para as Cotas Classe A, 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano; **(ii)** para as Cotas Classe B, 1,75% (um inteiro e setenta e cinco décimos por cento) ao ano; **(iii)** para as Cotas Classe C, 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano; e **(iv)** para as Cotas Classe D, 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) ao ano (**"Taxa de Administração"**), calculada sobre as seguintes bases:

- (i) durante o Período de Investimento: incidente sobre o Capital Subscrito; e
- (ii) após o término do Período de Investimento: incidente sobre o Capital Integralizado, com as seguintes deduções relativas a eventos do Fundo, conforme venham a ocorrer: **(a)** amortizações, ou seja, devoluções aos Cotistas do custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativo Imobiliário detido pelo Fundo, em caso de alienação total ou parcial do referido investimento; e **(b)** baixas de valor contábil de Sociedade Investida a zero, em decorrência de eventual decretação de falência de uma Sociedade Investida.

Para fins de esclarecimento, baixas contábeis que não decorram dos eventos descritos nos itens (a) e (b) acima descritos, como, exemplificativamente, ajuste a menor de Valor Justo de Sociedade Investida não serão eventos redutores da base de cálculo da Taxa de Administração após o término do Período de Investimento.

A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início do Fundo, observado o pagamento do valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais) (**"Valor Mínimo Mensal da Taxa de Administração"**). O Valor Mínimo Mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a Data de Início do Fundo, pela variação do IGP-M.

O Capital Subscrito a ser considerado para fins de cálculo da Taxa de Administração será o do mês de referência.

O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade de Dias Úteis de cada mês, e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

A Taxa de Administração engloba os serviços prestados pela Administradora, pelo Custodiante e pela Gestora, tais como previstos no Regulamento, bem como os serviços de contabilidade e escrituração, que poderão ser prestados diretamente pela Administradora ou subcontratados junto a terceiros.

Pelos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador fará jus a uma remuneração correspondente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, a ser acrescido na Taxa de Administração.

A Administradora e a Gestora podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora ou pela Gestora, desde que o somatório de tais parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance fixadas no Regulamento.

No caso de renúncia da Administradora ou da Gestora, conforme o caso, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada no Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

A divisão da Taxa de Administração entre a Administradora e Gestor será realizada nos termos acordados entre estas no Contrato de Gestão.

A Taxa de Administração será devida pelo Cotista Classe A, pelo Cotista Classe B, pelo Cotista Classe C ou pelo Cotista Classe D desde a Data de Início do Fundo, ainda que a respectiva subscrição das Cotas Classe A, Cotas Classe B, Cotas Classe C ou Cotas Classe D ocorra após a Data de Início do Fundo.

Não será devida taxa de ingresso ou saída pelos Cotistas do Fundo.

Taxa de Performance

Por sua atuação como Gestora do Fundo e sem prejuízo da Taxa de Administração, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance a Gestora, bem como dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos ("**Distribuições**"):

- (a) Retorno do Capital Integralizado: primeiramente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, pro rata e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.
- (b) Retorno Preferencial: posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, pro rata e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que os Cotistas tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial.
- (c) Retorno de até 12%: uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" e "(b)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 20% (vinte por cento) das Distribuições a Gestora, até que cada Cotista tenha recebido valores correspondentes à soma do Capital Integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista, acrescido da variação de IPCA.
- (d) Catch Up: uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" a "(c)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas do Fundo.
- (e) Divisão 80/20: Após os pagamentos descritos nos incisos "(a)" a "(d)" acima, qualquer Distribuição será alocada de forma que: **(a)** a Gestora receba o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da soma das Distribuições realizadas; e **(b)** os Cotistas recebam o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das Distribuições realizadas.

O Anexo II do Regulamento apresenta exemplos numéricos de **(i)** Distribuições realizadas nos termos acima; e **(ii)** de casos nos quais a Gestora fará e não fará jus ao recebimento de Taxa de Performance.

Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance a Gestora, tais recursos financeiros serão retidos em Conta Vinculada de titularidade da Gestora e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a seguinte mecânica: **(i)** no momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do Capital Subscrito, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; **(ii)** caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Capital Subscrito, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do (a) valor das Distribuições; e (b) do Valor Justo das Sociedades Investidas remanescentes na carteira do Fundo corresponda a 1,5 (um vírgula cinco) vezes o valor correspondente ao Capital Subscrito, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora

montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e **(iii)** ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das distribuições ora descritas, o Mecanismo de Clawback será acionado.

As situações descritas acima são exemplificadas de forma numérica na forma do **Anexo IV** do Regulamento.

Taxa de Performance Antecipada

Na hipótese de **(i)** destituição sem Justa Causa da Gestora; ou **(ii)** deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação do Fundo por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida a Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a seguinte fórmula ("**Taxa de Performance Antecipada**"):

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde:}$$

TPA = Taxa de Performance Antecipada, devida a Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou Ativos Financeiros;

VPL = valor do Patrimônio Líquido do Fundo, proporcional a participação detida por cada Cotista, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas;

A = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista a título de amortização de suas Cotas desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial; e

CIA = Capital Integralizado por cada Cotista, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas.

2.8.5. Assembleia Geral

Compete privativamente à Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias elencadas no item 18.1 do Regulamento, as quais foram estabelecidas em conformidade com a Instrução CVM 472.

A convocação da Assembleia Geral pela Administradora far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física, e disponibilizada na página da Administradora na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. 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. Para efeito do disposto acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral 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.

Independentemente da forma de convocação prevista neste item, será considerada regular a Assembleia a que comparecerem todos os Cotistas.

A Assembleia Geral 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 pela Administradora junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, inciso I 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.

O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observado que: **(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.

Todas as deliberações da Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral.

2.8.6. Emissões anteriores de Cotas

A primeira emissão de Cotas do Fundo ("**Primeira Emissão**") foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba" celebrado em 11 de julho de 2023 e contou com a distribuição de 110.163 (cento e dez mil cento e sessenta e três) Cotas, sendo 10.478 (dez mil quatrocentas e setenta e oito) Cotas Classe A e 99.685 (noventa e nove mil seiscentas e oitenta e cinco) Cotas Classe B, todas com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, perfazendo o montante total de R\$ 110.163.000,00 (cento e dez milhões cento e sessenta e três mil reais), distribuídas por meio de oferta pública realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160. A distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo foi encerrada em 08 de setembro de 2023.

A segunda emissão de Cotas do Fundo ("**Segunda Emissão**") foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba" celebrado em 06 de setembro de 2023 e contou com a distribuição de 30.030 (trinta mil e trinta) Cotas Classe C, todas com preço unitário de emissão de R\$ 1.015,00 (mil e quinze reais) por Cota, perfazendo o montante total de R\$ 30.480.450,00 (trinta milhões, quatrocentos e oitenta mil e quatrocentos e cinquenta reais), distribuídas por meio de oferta pública realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160. A distribuição pública das Cotas da Segunda Emissão do Fundo foi encerrada em 21 de novembro de 2023.

2.8.7. Novas Emissões de Cotas

Eventuais emissões de novas Cotas somente poderão ocorrer nas seguintes hipóteses:

- I. mediante aprovação da Assembleia Geral, sem limitação de valor; e
- II. conforme orientação prévia da Gestora, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, mediante aprovação da Administradora de novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("**Capital Autorizado**").

As características das novas emissões de Cotas do Fundo serão decididas pela Administradora em conjunto com a Gestora.

Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se 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, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo, em qualquer dos casos acima, ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova Cota. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá a Gestora orientar a Administradora acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima.

Os atuais Cotistas do Fundo detentores de Cotas A, Cotas Classe B e Cotas Classe C não terão preferência para a subscrição das Cotas Classe D objeto da Oferta.

2.8.8. Negociação e Transferência de Cotas

A transferência de Cotas a quaisquer terceiros, inclusive partes relacionadas da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e/ou das Sociedades Investidas para os casos de inadimplência dos Cotistas, estará sujeita **(i)** à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente; e **(ii)** especificamente para as Cotas Classe A, Cotas Classe B e Cotas Classe D subscritas e não integralizadas, aprovação prévia, por escrito, da Administradora e da Gestora.

O Cotista do Fundo que detiver Cotas Classe A, Cotas Classe B e Cotas Classe D subscritas e não integralizadas tão somente poderá negociar ou ceder, seja parcial ou integralmente, suas Cotas Classe A, Cotas Classe B e Cotas Classe D, conforme o caso, a terceiros mediante anuência prévia da Administradora e da Gestora.

As transferências de Cotas realizadas nos termos acima não ensejarão direito de preferência aos Cotistas, sendo que todos e quaisquer custos incorridos pelos respectivos cedentes ou cessionários deverão ser por estes suportados.

Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente preencher o conceito de Investidor Profissional ou Investidor Qualificado, conforme o caso, bem como deverão aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega a Administradora dos documentos por esta exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas. Sem prejuízo das regras aplicáveis à distribuição e integralização por conta e ordem, as transferências de Cotas estarão condicionadas à finalização, pelo adquirente, do procedimento de cadastro deste junto a Administradora, de acordo com suas regras de KYC (*Know Your Client*) vigentes à época, nos termos da regulamentação aplicável.

A Administradora não estará obrigada a registrar qualquer transferência de Cotas que não obedeça aos procedimentos descritos no Regulamento.

No caso de as Cotas a serem transferidas não estarem integralizadas, o potencial adquirente deverá, como condição de validade para a referida transferência, assumir expressamente, por escrito, a responsabilidade por todas as obrigações perante o Fundo que haviam sido assumidas pelo alienante, inclusive considerando o quanto previsto no respectivo compromisso de investimentos e no tocante à integralização das Cotas não integralizadas.

2.8.9. Política de Distribuição de Resultados

A Administradora 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 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável ("**Lucros Semestrais**"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/1993, é vedado a Administradora adiantar rendas futuras aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 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 até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto no parágrafo acima será pago: (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 30 de junho de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de agosto subsequente; e (ii) com relação aos balanços semestrais referentes a 31 de dezembro de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de fevereiro subsequente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Destinação dos recursos

Como resultado da Oferta, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, conforme previsto no item 2.5 “Valor Nominal Unitário e Custo de Distribuição”, na página 2 deste Prospecto, os recursos líquidos arrecadados com a integralização das Cotas serão utilizados em cumprimento à Política de Investimentos do Fundo, mediante a aplicação em ações de emissão da Sociedade Carnaúba.

Os recursos do Fundo que não estiverem alocados em ações de emissão da Sociedade Carnaúba poderão ser investidos em Ativos Financeiros, nos termos do Regulamento.

3.1. Potencial destinação de recursos a ativos em relação aos quais possa haver conflito de interesses

Os recursos da Oferta serão destinados à aquisição de ações da Sociedade Carnaúba, conforme descrito em maiores detalhes neste Prospecto.

3.2. Objetivos Prioritários em caso de Distribuição Parcial

Em caso de distribuição parcial da Oferta, conforme possibilidade descrita neste Prospecto, a Gestora não vislumbra fonte alternativa para obtenção de recursos para o Fundo atingir seu objetivo e/ou para a realização de investimentos em ações da Sociedade Carnaúba. Entretanto, tendo em vista a natureza do investimento realizado, o Fundo irá reduzir a quantidade de ações da Sociedade Carnaúba a serem subscritas, de modo a adequar referido montante à proporção observada entre o Montante Inicial da Oferta e o volume efetivamente captado.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OS SEUS RISCOS, RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR A LEITURA DO ITEM 2.7. “SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA” E DO FATOR DE RISCO “RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NAS PÁGINAS 3 E 13 DESTE PROSPECTO.



4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e 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, relativos ao Fundo.

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.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC") ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

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

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

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

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

4.1. Riscos Relacionados à Oferta

4.1.1. Riscos de Maior Materialidade

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta: Caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pela Administradora, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta: No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas Classe D inicialmente ofertadas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide seção 7.3 "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" na página 36 deste Prospecto.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nas ações de emissão da Sociedade Carnaúba e nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade das Cotas (inclusive das Cotas Classe D). Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas Classe D distribuídas nesta Terceira Emissão será inferior ao Montante Inicial da Oferta.

4.1.2. Riscos de Média Materialidade

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas Classe D objeto desta Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas Classe D a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas (inclusive das Cotas Classe D) no mercado secundário.

Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas Classe D no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas Classe D e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações: Conforme previsto neste Prospecto, as Cotas Classe D ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a sua integralização e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas Classe D no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

4.1.3. Riscos de Baixa Materialidade

Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora: Considerando que a distribuição está sendo realizada pela Administradora, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de administração do Fundo e na distribuição das Cotas Classe D, uma vez que a avaliação da Administradora sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderão ficar prejudicadas. Adicionalmente, tendo em vista que: **(i)** o Custo Unitário de Distribuição será apropriado como encargo das Cotas Classe D subscritas pelos Investidores da Oferta Classe D; e **(ii)** o Acordo de Investimento celebrado entre o Fundo e o Grupo Carnaúba será aditado para prever uma diminuição na precificação da Sociedade Carnaúba, na proporção do montante indiretamente arcado pelo Fundo da Comissão de Estruturação a ser paga pela Sociedade Carnaúba ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição; os Cotistas do Fundo não terão quaisquer ônus decorrentes desta Terceira Emissão, de modo que não há conflito de interesses na contratação do Coordenador Líder pelo Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto: Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e da Sociedade Carnaúba que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto 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 apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não obstante, as estimativas deste Prospecto foram elaboradas pela Gestora, e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo aos Cotistas. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. **A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO E NO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM: A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas Classe D devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

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

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

Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta: O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores por ordem de chegada poderá acarretar: (a) alocação parcial das ordens de investimento pelo Investidor, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendida em montante inferior à Aplicação Mínima por Investidor e, portanto, o último Investidor poderá ter a sua ordem de investimento atendida parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, conforme a ordem em que a ordem de investimento for recebida e processada.

4.2. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas

4.2.1. Riscos de Maior Materialidade

Risco de potencial conflito de interesses. O Regulamento prevê situações de potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, Fundo e a Gestora, ou entre o Fundo e os seus demais prestadores de serviço e dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas para serem realizados, tais como (i) a aquisição de Ativos financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas a Gestora e/ou a Administradora; (ii) a contratação, pelo Fundo, de partes relacionadas a Administradora ou a Gestora. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que não haja a concordância da totalidade dos Cotistas. Na data deste Prospecto, algumas pessoas naturais parte do sistema de *partnership* da XP Inc., conglomerado econômico no qual o Coordenador Líder está inserido, sendo algumas delas administradores do Coordenador Líder, possuem participação direta e/ou indireta na Sociedade Carnaúba, correspondente a aproximadamente 20,32% (vinte inteiros e trinta e dois centésimos por cento) do capital social direto e/ou indireto da Sociedade Carnaúba, o que pode resultar em potencial conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na Oferta. Dessa forma, os potenciais investidores devem estar cientes do risco do potencial conflito de interesses antes de decidirem investir nas Cotas do Fundo.

Riscos relativos ao setor imobiliário.

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos:

Riscos sistêmicos e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário: O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária. Adicionalmente, a redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o preço dos imóveis, bem como dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência da exploração destes Imóveis. Ainda, o acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Tais fatores podem, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo.

Risco imobiliário: A eventual desvalorização dos Imóveis pode ser ocasionada por, mas não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento e/ou alterações legislativas que impactem diretamente a região dos Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (que, por sua vez, poderá, deprimir os preços de venda no futuro) ou que, eventualmente, restrinjam os possíveis usos e ocupações dos Imóveis, limitando assim sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a região onde os Imóveis se encontrem, como, por exemplo, o crescimento desordenado de habitações informais ou locais/serviços potencialmente inconvenientes (boates, bares, entre outros), que resultem em mudanças na vizinhança, afetando a área de influência para o uso pretendido, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos, como capacidade/viabilidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que a indenização não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de regularidade dos Imóveis: O Fundo poderá adquirir indiretamente terrenos sem construção ou Imóveis que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. O Fundo, por meio dos prestadores de serviço, será responsável pela obtenção de todas as licenças devidas em relação às obras para garantir a sua regularidade. Referidos Imóveis somente poderão ser construídos e comercializados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção de licenças de obras e/ou da regularização dos referidos Imóveis poderá provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção na matrícula; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis: O Fundo poderá ser titular indireto de Imóveis ou direitos relativos a Imóveis a partir do investimento em participação e sociedades que tenham objeto social que se enquadre à Política de Investimentos do Fundo, incluindo a Sociedade Carnaúba. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos Imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição de tais Imóveis. Podem, inclusive, existir questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis e problemas nas respectivas cadeias dominiais, inclusive decorrentes do fato de que parte dos Imóveis foi adquirido de pessoas politicamente expostas. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Imóveis, bem

como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando a limitação do escopo da diligência, podem haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou, ainda, irregularidades nos Imóveis, incluindo irregularidade capazes de afetar a sua titularidade, que não tenham sido identificadas ou sanadas, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos sobre o imóvel, ou acionista de sociedades proprietárias de tais Imóveis ou direitos sobre o imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo, direta ou indiretamente; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição de determinado imóvel, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo em qualquer destas hipóteses os resultados auferidos pelo Fundo poderiam ser afetados e, por sua vez, também os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Escopo da Due Diligence dos Imóveis: Os Imóveis que serão objeto de investimento pela Sociedade Carnaúba e pelas Sociedades Investidas foram objeto de *due diligence* de caráter confirmatório, restrita à análise das matrículas atualizadas dos Imóveis, das certidões das atuais proprietárias e das certidões dos antecessores dos Imóveis – em parte referente àquelas obtidas no momento da aquisição dos Imóveis pela Sociedade Carnaúba. Não obstante, os Imóveis podem ser objeto de disputas judiciais, processos administrativos, possuírem ônus pendentes de registro ou, ainda, possuir outros tipos de pendências não exploradas no processo de *due diligence* confirmatória, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Outras Restrições de Utilização dos Imóveis pelo Poder Público: Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ainda, é possível que o Fundo venha a adquirir ou tenha adquirido Ativos Imobiliários que no passado eram do Poder Público, tendo sido transferidos aos particulares por meio de títulos aquisitivos que tenham estabelecido determinadas restrições à sua utilização, restrições essas que poderão ser conflitantes com a destinação a ser dada pelo Fundo aos Ativos Imobiliários, podendo ensejar questionamentos relacionados à sua titularidade e/ou à sua aquisição pelos antecessores do Fundo.

Imóveis cujas escrituras públicas de aquisição permanecem pendentes de lavratura e/ou registro: Parte dos Ativos Imobiliários a serem potencialmente investidos pelo Fundo permanece registrada em nome de terceiros, apesar de já terem sido objeto de instrumentos particulares celebrados pela Sociedade Carnaúba, inclusive por meio de suas Afiliadas, pelo fato de as respectivas escrituras públicas ainda não terem sido lavradas e/ou registradas nas respectivas matrículas imobiliárias, aguardando-se o cumprimento, pelos vendedores, de determinadas obrigações. No Brasil, a transferência da titularidade de bens Imóveis somente se efetiva por meio do registro do respectivo título aquisitivo na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Nesse sentido, até que as escrituras públicas dos Ativos Imobiliários - objeto dos instrumentos particulares celebrados sejam lavradas e devidamente registradas nas respectivas matrículas imobiliárias, os Imóveis permanecerão no patrimônio dos vendedores (antecessores), sujeitos a possíveis ônus ou restrições decorrentes de dívidas dos referidos vendedores, fato que, em um pior cenário, poderá impedir a transferência da sua titularidade à Sociedade Carnaúba e/ou suas Afiliadas, conforme o caso, o que poderá impedir a exploração comercial por estas.

Riscos de Imóveis em terrenos da marinha: Parte dos Imóveis estão localizados em terrenos de marinha, de titularidade da União, ocupados pela Sociedade Carnaúba (e/ou suas Afiliadas, conforme o caso) sob o regime de Ocupação, em que o particular deve pagar ao Governo Federal um valor anual (taxa de ocupação) em montante equivalente a 2% (dois por cento) do valor do terreno, excluídas as benfeitorias, sendo que a falta de pagamento da taxa de ocupação por períodos consecutivos pode trazer como consequência mais grave o cancelamento da Ocupação. O regime de Ocupação é uma

forma precária de utilização do imóvel, podendo ser revogada a qualquer tempo pela União Federal se constatado interesse público relevante para a área, havendo o pagamento de indenização pelas benfeitorias existentes tão somente nos casos em que a ocupação seja considerada como de boa-fé pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), que é o órgão administrativo competente para realizar a gestão dos Imóveis de propriedade da União. Em caso de constatação de interesse público relevante para a área e/ou em caso de falta de pagamento da taxa de ocupação devidas à União Federal, a Sociedade Carnaúba (e/ou suas Afiliadas, conforme o caso) poderá perder o direito de Ocupação sobre tais Imóveis. Caso a perda do direito de Ocupação se materialize, por qualquer razão, e tais Imóveis não possam ser explorados comercialmente pela Sociedade Carnaúba (e/ou suas Afiliadas, conforme o caso), o Fundo poderá ser afetado de forma adversa. Ainda, caso a SPU proceda com a demarcação e registro da área, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de taxa de ocupação, na forma descrita acima, o que pode afetar negativamente os retornos do Fundo.

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

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais -, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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 a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento

dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de Imóveis: O atraso ou a não conclusão das obras de Imóveis pode ser causados por diversos fatores exógenos ao Fundo, inclusive fatores climáticos, o que poderá afetar, por consequência, os prazos, termos e condições estimados para a exploração comercial de tais Imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas. Dentre tais fatores, ressalta-se o de contratação de terceiros (incorporadores, construtores e outros profissionais que se façam necessários) para execução das obras, que no decorrer do prazo poderão enfrentar problemas financeiros, societários, operacionais e/ou de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem igualmente causar a interrupção e/ou atraso das obras, bem como o aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos e condições previamente acordados, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de aumento dos custos das obras de empreendimentos imobiliários: O Fundo custeará as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada aos Imóveis. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos Imóveis. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis para que estes sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos Imóveis.

Risco de insucesso dos empreendimentos imobiliários: O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de clientes para os empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas dos referidos empreendimentos. Adicionalmente, o insucesso dos empreendimentos imobiliários poderá acarretar custos adicionais – de manutenção e gestão imobiliária – ao Fundo, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Ativos Imobiliários. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos referidos Ativos Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de obtenção das licenças necessárias para a execução das obras nos Imóveis e/ou não renovação de licenças necessárias para o uso e ocupação dos Imóveis: A não obtenção ou não renovação das licenças necessárias às obras, ao uso, ocupação e funcionamento dos Ativos Imobiliários pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos Imóveis. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados. Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Ativos Imobiliários que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e existência de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) válido atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção e prevenção de incêndios, serão regularmente obtidas e/ou mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Ativos Imobiliários e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e

pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o impedimento à utilização e ocupação dos empreendimentos.

Risco de exposição associados à venda de Imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens Imóveis em certas regiões, e o grau de interesse de potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o preço de venda uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos imobiliários nos setores residencial e não residencial, comercial, hoteleiro ou multiuso (misto), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Imóveis: Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de venda de bens Imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento dos valores de venda destes Imóveis. Se os Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pela Administradora, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Imobiliários poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de arrendamento ou locação: O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos Imóveis que sejam alugados (e, eventualmente, arrendados), cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis (ou arrendamentos, caso aplicável) seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação (e de arrendamento, caso sejam celebrados), poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis; (ii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iii) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, conforme aplicável; e (iv) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (v) despesas decorrentes da cobrança de alugueis em atraso e ações de despejo e/ou, revisionais, se for o caso. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Risco de sinistro e de desastres naturais: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, tempestades ou inundações, pode causar danos aos Ativos Imobiliários, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo os Ativos Imobiliários, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos

eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; bem como (iv) diferentes interpretações e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados antecipadamente. Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos do artigo 16-A da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não haverá, contudo, referida retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Financeiros: (i) letras hipotecárias; (ii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que 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. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Além disso, há a possibilidade de o Fundo não conseguir cumprir os requisitos ou manter as características descritas no artigo 3º, inciso III da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, que prevê isenção do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual para Cotistas pessoas físicas, nos termos da legislação vigente, caso (i) o Fundo tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; (iii) o Cotista pessoa física não detenha 10% (dez por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) o Cotista pessoa física não detenha, individualmente e em conjunto com pessoas ligadas, 30% (trinta por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Para fins do disposto na legislação tributária, serão consideradas pessoas ligadas aquelas listadas na alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, os Cotistas pessoas físicas não serão elegíveis à isenção e estarão, potencialmente, sujeitos ao IRRF de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo.

Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis ao Fundo (artigo 2º da Lei nº 9.779/99): Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas. O fundo de investimento imobiliário 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, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (e.g., IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS

e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS). 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 e rendimentos de seus Cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Risco de desapropriação e/ou outras restrições de uso: De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis indiretamente detidos pelo Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo pode ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Atualmente, a Flow City SPE 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("SPE 3"), investida da Sociedade Carnaúba e proprietária direta do imóvel objeto da matrícula nº 1.074 do RGI de Cruz/CE ("Matrícula Fundo"), e outros, constam como réus no âmbito de ação judicial na qual o autor essencialmente pretende (i) a anulação da venda do imóvel objeto da Matrícula Fundo adquirido pela SPE 3, no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), com base no fundamento de que teria sido violado o direito de preferência do autor; e (ii) que seja conferida oportunidade para que o autor deposite em favor da SPE 3 a referida quantia para adquirir o imóvel objeto da Matrícula Fundo. Não há garantia de que a SPE 3 obtenha resultados favoráveis na defesa de seus interesses no âmbito do referido processo. Caso o autor tenha seu direito de preferência reconhecido no âmbito do referido processo, a aquisição do imóvel objeto da Matrícula Fundo pela SPE 3 poderá ser anulada, com o consequente depósito pelo autor em favor da SPE 3 do valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); subsidiariamente, caso o direito de preferência não seja reconhecido no âmbito do referido processo, o autor poderá fazer jus ao recebimento de indenização a título de perdas e danos.

Ainda, pelo fato de os Imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas, e estas estarem sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real: Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade.

Riscos de aumento de custos de construção: O Fundo custeará as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada a cada um dos Imóveis que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo na proporção de sua participação nos respectivos ativos. Assim, o Fundo poderá, de forma direta ou indireta, contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais para que os empreendimentos imobiliários sejam concluídos, o que poderá ser repassado aos Cotistas na forma de novas emissões de Cotas pelo Fundo.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis, o que poderá dificultar a capacidade de alienar os Imóveis ou renovar os arrendamentos: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis nos quais o Fundo investe indiretamente poderá impactar a capacidade de alienação, arrendamento (ou renovação dos arrendamentos) de espaços de tais Imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial, de engenharia e de responsabilidade civil: Em caso de não contratação de seguro pelos eventuais locatários ou empreiteiros de obras dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais Ativos Imobiliários, por força de decisões judiciais. No evento de sinistros durante a implementação de obras, com sua eventual paralisação, os prazos para entrega podem ser adversamente afetados. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

4.2.2. Riscos de Média Materialidade

Risco da Avaliação das ações da Sociedade Carnaúba: As ações da Sociedade Carnaúba possuem baixa liquidez no mercado secundário e serão contabilizadas pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, avaliação do valor das Sociedades Carnaúba visando o cálculo do patrimônio líquido do Fundo, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Risco relacionado à destituição sem Justa Causa da Gestora: Nos termos do Regulamento, na hipótese de os Cotistas deliberarem pela destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, fica estabelecido que será devido a Gestora a Taxa de Performance Antecipada. Caso a destituição da Gestora sem Justa Causa seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, os cotistas poderão ser afetados negativamente, tendo em vista que permanecerão obrigados a arcar com o pagamento da Taxa de Administração e Taxa de Performance, bem como pela contratação da Gestora substituto. Neste cenário, o Fundo pode ter dificuldades em encontrar um gestor substituto para assumir as atividades de gestão do Fundo, o que pode impactar adversamente a execução da Política de Investimentos do Fundo.

Risco de governança da Sociedade Carnaúba: A estrutura de investimento do Fundo nas ações da Sociedade Carnaúba é consubstanciada: **(i)** pelo compromisso de investimento de ações da Sociedade Carnaúba, pelo Fundo, equivalente a 18,79% do capital social da Sociedade Carnaúba, nos termos do Acordo de Investimento, conforme abaixo definido) e **(ii)** pela celebração de um acordo de investimento ("**Acordo de Investimento**") e um acordo de acionistas ("**Acordo de Acionistas**", em conjunto com o Acordo de Investimento, os "**Acordos**"). Nos termos da estrutura de investimento refletida nos Acordos, o Fundo deterá participação minoritária na Sociedade Carnaúba mesmo após a destinação dos recursos desta Oferta à subscrição de ações da Sociedade Carnaúba, de modo que o Fundo não será controlador e não será capaz de determinar individualmente a atuação e os negócios desenvolvidos pela Sociedade Carnaúba. Adicionalmente: **(i)** o Acordo de Acionistas prevê restrições à negociação das ações da Sociedade Carnaúba detidas pelo Fundo, o que poderá prejudicar a liquidez do Fundo, e **(ii)** o Acordo de Investimento prevê determinadas hipóteses em que o Fundo pode ser obrigado a indenizar os demais acionistas da Sociedade Carnaúba, o que, caso venha a ocorrer, poderá impactar negativamente os retornos do Fundo.

Risco de Substituição da Gestora: A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de suas equipes, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição da Gestora pode fazer com que o nova Gestora, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos Ativos Imobiliários existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo: Caso existam débitos (inclusive débitos de IPTU), processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais ou extrajudiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Imobiliários.

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

4.2.3. Riscos de Menor Materialidade

Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores em geral aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de Imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o conflito entre Israel e Hamas; e (v) 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. Não será devido pelo Fundo e/ou pela Gestora ou por qualquer pessoa, incluindo os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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

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

Riscos Regulatórios: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados de atuação do Fundo, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de os clientes dos empreendimentos imobiliários indiretamente desenvolvidos pelo Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento. Eventos que afetem as condições financeiras de tais clientes, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos ao Fundo. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco de Prazo de Duração: O Fundo possui Prazo de Duração determinado, que pode ser prorrogado por decisão da Gestora ou por aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Caso o Prazo de Duração seja insuficiente ou não seja prorrogado, a Gestora poderá ser forçado a iniciar estratégias de desinvestimento em momento não ideal de acordo com a conjuntura de mercado ao final do Prazo de Duração, o que poderá gerar a aceitação de condições menos favoráveis ao Fundo em referidas estratégias de desinvestimento, podendo afetar adversamente o retorno do Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175: Tendo em vista que a Instrução CVM 472 será substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, a qual entrará em vigor em 02 de outubro de 2023 ("**Resolução CVM 175**"), o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo. Na data do registro da Oferta, a Resolução CVM 175 já se encontra em vigor, sendo que o Fundo terá até 30 de junho de 2025 para adaptar-se às suas disposições, nos termos do art. 134 da Resolução CVM 175.

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

Risco de 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 ou transações em que a Gestora, a Administradora ou 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, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, independentemente de deliberação, ou por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação: No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos poderão ser entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá, indiretamente inclusive por meio da Sociedade Carnaúba, investir em um único Imóvel ou em poucos Imóveis de forma a concentrar o risco da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Risco de desenquadramento passivo involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar a Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, 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 Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de indisponibilidade de caixa e de novas emissões e diluição: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações e já tenha se utilizado de todo o montante do Capital Autorizado, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de

recursos ao Fundo. Não obstante a hipótese de indisponibilidade de caixa, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas (observado o Capital Autorizado), em que o exercício do direito de preferência pelos Cotistas dependerá da disponibilidade de recursos por parte do referido Cotista. Caso novas Cotas sejam emitidas (por aprovação em Assembleia Geral e/ou a partir do Capital Autorizado) pelo Fundo 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 operacional: Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração e gestão adequadas, a qual estará sujeita a riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: O Fundo, a Administradora, a Gestora 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 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, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo: O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá preponderantemente da exploração e alienação de Ativos Imobiliários pelo Fundo. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente do sucesso dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos Imóveis indiretamente detidos pelo Fundo. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Risco de governança e de concentração e pulverização: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas a Administradora e/ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo potencial Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. Nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

As Cotas poderão ser registradas para negociação em ambiente de balcão organizado de negociação (mas não em bolsa de valores), e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver: Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão do Balcão B3, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas

além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora. Adicionalmente, a possível ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade de os Investidores negociarem suas Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

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

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

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

Risco do processo de aquisição dos Ativos Imobiliários: A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários (incluindo decorrentes de demandas de terceiros), 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 Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, por sua vez, também a rentabilidade do Fundo.

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora: A Gestora será o responsável pela implementação da política de investimentos do Fundo, podendo, para tanto, adquirir indiretamente (por meio do Fundo), a propriedade de Imóveis ou qualquer direito real sobre estes Imóveis, ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários – bem como dos Ativos Financeiros – pela Gestora.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo vir a ser constituída, preponderantemente, pelas quotas e/ou ações da Sociedade Carnaúba ou quotas e/ou ações de Sociedades que sejam Afiliadas da Sociedade Carnaúba, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre qualquer dos 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.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora e/ou do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As perdas patrimoniais eventualmente incorridas pelo Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo poderá compor o polo passivo em ações judiciais. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Ainda, caso o Fundo venha a compor o polo passivo em tais ações judiciais, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, como o Processo atualmente em tramitação.

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO 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.

5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

Evento	Etapas	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	21/06/2024
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	24/06/2024
3	Início do Período de Subscrição	28/06/2024
4	Encerramento do Período de Subscrição	29/07/2024
5	Procedimento de Alocação/Primeira Chamada de Capital (25% do Valor Subscrito)	30/07/2024
6	Liquidação da Primeira Chamada de Capital (25% do Valor Subscrito)	01/08/2024
7	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	17/12/2024

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora, da Gestora 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 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO 7.3 "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO 7 "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

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

- **Administradora:** www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste site, selecionar o Fundo e então, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento", "Regulamento" ou na opção desejada);
- **Gestora:** <https://www.xpasset.com.br/xp-grupo-carnauba/> (neste website, clicar em Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, e então clicar no documento desejado);
- **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website, acessar "Produtos e Serviços"; em seguida, selecionar "Oferta Pública"; acessar "Oferta Pública de Cotas Classe D da Terceira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba"; e então, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada).
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (A) (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); ou (B) selecionar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA". Na sequência, clicar em "Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Prospecto, Regulamento etc.)" e, então, localizar o documento desejado);

- **B3:** www.b3.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA e, então, localizar o documento desejado).

5.1.1. Subscrição e Integralização de Cotas

A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA SERÁ EFETUADA MEDIANTE ASSINATURA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, pelo subscritor e autenticado pela Administradora, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento.

Distribuição e Subscrição das Cotas

As Cotas Classe D deverão ser subscritas pelos Cotistas durante o Período de Distribuição, conforme estipulado no item 5 “Cronograma Estimado da Oferta” deste Prospecto.

Durante o Período de Distribuição, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão apresentar os Documentos de Aceitação ao Coordenador Líder, indicando, dentre outras informações a quantidade Cotas Classe D que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), se desejam condicionar sua adesão a Oferta. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; **(iv)** que é um Investidor Qualificado, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM 30; e **(v)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta. O Coordenador Líder somente atenderá Documentos de Aceitação realizados por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Chamadas de Capital

A Gestora poderá orientar a Administradora a realizar Chamadas de Capital, nos termos do Compromisso de Investimento e do Regulamento. As chamadas de capital poderão ser realizadas, durante o Período de Investimento, a qualquer tempo, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Regulamento e no Compromisso de Investimento. As Chamadas de Capital realizadas nos termos acima não excederão o Capital Subscrito por cada Cotista.

Integralização das Cotas

As Cotas Classe D serão integralizadas pelo Preço de Emissão.

As Cotas Classe D deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, conforme as condições previstas no Documento de Aceitação, no prazo estipulado pela Chamada de Capital correspondente, realizada pela Administradora com no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data limite para depósito.

Para todos os fins, será considerada como data de integralização das Cotas a data em que efetivamente os recursos estiverem disponíveis na conta corrente do Fundo.

A integralização poderá ocorrer, ainda, através do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, de acordo com os procedimentos da B3, conforme vier a ser definido no respectivo Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Histórico de Negociação das Cotas

Embora se trate da Terceira Emissão do Fundo, a Oferta representa a primeira emissão de Cotas Classe D, de forma que não houve negociação das Cotas Classe D em mercado secundário até a presente data.

6.2. Direito de Preferência

No caso de emissão de novas Cotas Classe D, os cotistas detentores de Cotas Classe D terão o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472, para a subscrição de novas Cotas Classe D no âmbito de novas emissões, conforme aplicável, sendo certo que não haverá a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas do Fundo ou a terceiros; e, a critério da Gestora, conforme indicado à Administradora, poderá ou não haver a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas Classe D, no qual deve ser definida, ainda, a data base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. Enquanto as Cotas forem negociadas em mercado de balcão, o exercício do direito de preferência será realizado respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

Observados o disposto acima, o direito de preferência atribuído a cada Cotista tão somente será aplicado à subscrição de Cotas Classe D objeto de novas emissões, que pertençam à mesma classe de Cotas detidas inicialmente pelo Cotista, não sendo cabível o direito de preferência em relação à subscrição de novas Cotas de classe distinta das detidas inicialmente pelo Cotista.

6.3. Potencial Diluição dos Cotistas

Por se tratar da Terceira Emissão do Fundo (embora primeira emissão de Cotas Classe D), a não participação de atuais Cotistas detentores de Cotas Classe A, Cotas Classe B e Cotas Classe C que se enquadrem nos requisitos para a aquisição de Cotas Classe D poderá acarretar na diluição de sua participação no Fundo e dos direitos dela decorrentes.

6.4. Posição Patrimonial do Fundo antes da Oferta

Quantidade de Cotas do Fundo (11/06/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (11/06/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (11/06/2024) (R\$)
116.198	109.941.037,53	946,15

6.5. Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (R\$)
1	25.000	141.198	137.191.037,53	971,62
2	60.000	176.198	175.341.037,53	995,14
3	75.000	191.198	191.691.037,53	1002,58

*Cenário 1: considerando o Montante Mínimo da Oferta

*Cenário 2: considerando o Montante Inicial da Oferta

*Cenário 3: considerando o Montante Máximo da Oferta

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 11 de junho de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. Para mais informações a respeito do risco de diluição nos investimentos, veja o fator de risco "Risco de indisponibilidade de caixa e de novas emissões e diluição", na página 27 deste Prospecto Definitivo.

6.6. Preço das Cotas Classe D

O Preço de Subscrição das Cotas Classe D é equivalente a R\$ 1.090,00 (mil e noventa reais), o qual equivale ao Preço de Emissão, conforme determinado pela Administradora por meio do Instrumento de Aprovação da Oferta. O valor do Preço de Emissão consiste na correção do preço de emissão da Primeira Emissão, a qual consistiu em R\$ 1.000,00 (mil reais), pelo Retorno Preferencial do Fundo (IPCA+7% a.a.) em um intervalo de 10 (dez) meses, que consiste no intervalo aproximado entre o encerramento da Primeira Emissão e a data de encerramento estimada da presente Oferta ("**Valor de Equalização**"), e mais o Custo Unitário de Distribuição, conforme descrito acima neste Prospecto. Para fins de esclarecimento: **(i)** o Custo Unitário de Distribuição, o qual integra o Preço de Emissão das Cotas Classe D, será apropriado como encargo exclusivamente das Cotas Classe D subscritas no âmbito da Oferta, não acarretando, portanto, em quaisquer ônus para os demais cotistas do Fundo, em observância ao disposto no item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014; e **(ii)** o Valor de Equalização pago pelos Investidores adquirentes de Cotas Classe D, o qual integra o Preço de Emissão, será integralmente revertido ao Patrimônio Líquido do Fundo, indistintamente entre as classes de Cotas do Fundo, com efeito de equalização temporal.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Restrições à transferência das Cotas Classe D

A transferência de Cotas Classe D a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Os adquirentes das Cotas Classe D que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente preencher o conceito de Investidor Qualificado, bem como deverão aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega a Administradora dos documentos por esta exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas. Sem prejuízo das regras aplicáveis à distribuição e integralização por conta e ordem, as transferências de Cotas estarão condicionadas à finalização, pelo adquirente, do procedimento de cadastro deste junto a Administradora, de acordo com suas regras de KYC (*Know Your Client*) vigentes à época, nos termos da regulamentação aplicável.

A Administradora não estará obrigado a registrar qualquer transferência de Cotas Classe D que não obedeça aos procedimentos descritos no Regulamento.

No caso de as Cotas Classe D a serem transferidas não estarem integralizadas, o potencial adquirente deverá, como condição de validade para a referida transferência, assumir expressamente, por escrito, a responsabilidade por todas as obrigações perante o Fundo que haviam sido assumidas pelo alienante, inclusive considerando o quanto previsto no respectivo compromisso de investimentos e no tocante à integralização das Cotas não integralizadas.

Em qualquer caso, a transferência das Cotas Classe D deverá ocorrer fora dos ambientes da B3, de modo que não serão aplicáveis as restrições à negociação previstas no art. 86 da Resolução CVM 160.

7.2. Inadequação do Investimento

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NESTE PROSPECTO, A TERCEIRA EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITALIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO E À PERFORMANCE DOS ATIVOS INVESTIDOS, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NO CAPÍTULO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO ANEXO A ESTE PROSPECTO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 13 E SEQUINTE DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

Havendo alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem: **(i)** o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá modificar a Oferta; ou **(ii)** caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, a CVM poderá deferir requerimento formulado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, de revogação da Oferta.

A revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas neste Contrato de Distribuição e no Prospecto.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação voluntária da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo certo que, após esse período o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido, caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, uma única vez, conforme o parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias corridos.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com os Ofertantes, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelos Ofertantes, que deverão ser comunicadas à CVM.

Eventual modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do Documento de Aceitação da Oferta, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, seu interesse em manter seus Documentos de Aceitação. EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

O previsto no parágrafo acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Coordenador Líder, pela Administradora e Gestora, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do anúncio informando o encerramento e o resultado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Gestora, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

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

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º Dia Útil subsequente a divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta. **Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 68 da Resolução CVM 160.

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

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco relacionado ao cancelamento da Oferta” na página 13 deste Prospecto.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Condições a que a Oferta está submetida

Com exceção da colocação do Montante Mínimo da Oferta, a realização da Oferta não está submetida a quaisquer condições.

8.2. Destinação da Oferta a Investidores Específicos

Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30. A Oferta não se destina a **(i)** entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, **(ii)** regimes próprios de previdência social, **(iii)** sociedades seguradoras, **(iv)** sociedades de capitalização, **(v)** fundos de investimento, exclusivos ou não, destinados aos investidores supramencionados, nos termos da legislação aplicável, e **(vi)** investidores não residentes no Brasil.

8.3. Autorização da Oferta

A Terceira Emissão, a Oferta e a celebração dos Documentos da Oferta são realizadas com base no Instrumento de Aprovação da Oferta.

8.4. Regime de Distribuição

Distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços, a ser realizada pelo Coordenador Líder, tendo por base o plano de distribuição, conforme artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelo Coordenador Líder, com a anuência da Gestora e da Administradora, nos termos deste Prospecto.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa (*bookbuilding*)

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Gestora, nos termos descritos neste Prospecto.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas Classe D serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3.

As Cotas do Fundo poderão ser admitidas para negociação no mercado secundário no Fundos21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, cabendo às entidades integrantes do sistema de distribuição e intermediação de valores mobiliários assegurar que a aquisição de Cotas somente seja feita por investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo. Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Uma vez atendidas as Condições Precedentes, a Oferta será realizada na forma e condições previstas no plano de distribuição, conforme disposto abaixo, observado que o prazo de distribuição pública das Cotas Classe D será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Prazo de Distribuição**").

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Cotas, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no Artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que as Coordenador Líder deverá assegurar: **(i)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(iii)** que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Regulamento e do Prospecto, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta contará com Prospecto e Lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “**Meios de Divulgação**”).

Serão atendidos os Investidores clientes do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Cotas Classe D, tendo em vista as relações do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores Qualificados, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo, da Gestora e da Administradora.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação.

Durante o Período de Distribuição, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas Classe D deverão preencher o Documento de Aceitação indicando, dentre outras informações a quantidade e Classe de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), se desejam condicionar sua adesão a Oferta, nos termos do item 2.7.3 deste Prospecto, e apresentá-lo ao Coordenador Líder. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas Classe D; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

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 DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 14 DESTES PROSPECTO.

A partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto, conforme previsto no cronograma indicativo constante no item 5 “Cronograma Estimado das Etapas da Oferta” deste Prospecto, o Coordenador Líder da Oferta iniciará, no âmbito da Oferta, o recebimento de Documentos de Aceitação de Investidores, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 59, §1º da Resolução CVM 160, de forma a, ao final do Período de Distribuição, definir o montante da Oferta e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais. O recebimento de Documentos de Aceitação, inclusive de Pessoas Vinculadas, ocorrerá ao longo do Período de Distribuição, observada a Aplicação Mínima Inicial.

Os Documentos de Aceitação deverão ser apresentados ao Coordenador Líder durante o Período de Distribuição mediante assinatura dos Documentos de Aceitação e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e Cláusulas das disposições do Regulamento.

Assim, o Plano de Distribuição é fixado nos seguintes termos:

- (i)** a Oferta terá como Público-Alvo os Investidores, Pessoas Vinculadas ou não, em todos os casos, observadas as regras de Aplicação Mínima Inicial;
- (ii)** após a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder;
- (iii)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do Artigo 12, § 6º da Resolução CVM 160;

- (iv) durante o Período de Distribuição, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação, os quais são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos "(v)" "(vii)" "(viii)" e "(x)" abaixo, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (v) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado;
- (vi) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas Classe D objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), observadas as exceções dispostas na Resolução CVM 160, não será permitida a colocação de Cotas Classe D a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160.
- (vii) observado o Artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta na CVM, que, no rito automático, ocorre com a apresentação do pedido de registro da Oferta; **(b)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e **(c)** a disponibilização do Prospecto aos Investidores nos Meios de Divulgação; durante o Período de Distribuição e até o atingimento do Montante Inicial da Oferta, a colocação das Cotas Classe D junto aos Investidores que submeterem seus Documentos de Aceitação será efetivada em ordem cronológica, por ordem de chegada, conforme sejam recebidos os referidos pedidos pelo Coordenador Líder, sendo atendidos os Documentos de Aceitação de forma sucessiva, conforme a data e horário em que forem recebidos pelo Coordenador Líder devidamente assinados pelo Investidor ou por seu procurador devidamente constituído e com poderes para tanto, sendo certo que na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (viii) caso não haja a distribuição de Lote Adicional, o último Investidor que apresentar Documento de Aceitação antes do atingimento do Montante Inicial da Oferta poderá ter sua ordem reduzida, podendo subscrever um montante abaixo da Aplicação Mínima Inicial, para que esta seja acomodada dentro do Montante Inicial da Oferta. Dessa forma, existe a possibilidade de que os Documentos de Aceitação dos Investidores não sejam considerados, caso submetidos após o atingimento do Montante Inicial da Oferta, ou que, no caso do último investidor a formalizar sua intenção de investimento, seja atendido parcialmente, caso o número de cotas objeto da formalização de sua intenção de investimento supere o Montante Inicial da Oferta;
- (ix) em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora, poderá optar por emitir Cotas Adicionais, a serem distribuídas no âmbito da Oferta, sendo certo que, uma vez verificado o excesso de demanda, a alocação de Cotas Classe D entre os Investidores se dará de acordo com os critérios de colocação dispostos no item (x) abaixo;
- (x) haverá procedimento de alocação de ordens no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Procedimento de Alocação**"), observado o disposto nos itens acima com relação à colocação da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas Classe D, para verificar se o Montante Mínimo foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas Adicionais, bem como a alocação das ordens de investimento entre os Investidores (a qual será realizada pelo critério de ordem de chegada). Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;

- (xii) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data do Procedimento de Alocação, a quantidade de Cotas Classe D alocadas (ajustada, se for o caso em decorrência do Procedimento de Alocação descrito acima e o valor do respectivo investimento, considerando o Preço de Emissão, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Documento de Aceitação) serão informados a cada Investidor pelo Coordenador Líder, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência; e
- (xiii) o pagamento das Cotas Classe D será realizado em atendimento às Chamadas de Capital, nos termos dos Boletins de Subscrição e dos Compromissos de Investimento, não sendo permitida a subscrição de Cotas da Terceira Emissão fracionadas.

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

A distribuição pública primária das Cotas Classe D terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

8.7. Formador de Mercado

Nos termos do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas Classe D no âmbito da Oferta.

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores, Pessoas Vinculadas ou não, que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ 109.000,00 (cento e nove mil reais) correspondente a 100 (cem) Cotas Classe D ("**Aplicação Mínima Inicial**").

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário.

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento na Sociedade Carnaúba, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no **Anexo V** deste Prospecto ("**Estudo de Viabilidade**").

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

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.



10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES

Para fins do disposto na seção 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento da XP Investimentos (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, com a Gestora (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável), além do relacionamento referente à presente Oferta.

Relacionamento da XP Investimentos com a Gestora

A XP Investimentos e a Gestora são empresas do Grupo XP, ambas sob controle indireto comum. Assim, a XP Investimentos e a Gestora mantêm relacionamento comercial frequente. Nesse sentido, a XP Investimentos atua como distribuidor e administradora de fundos de investimento geridos pela Gestora. Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras.

Não obstante o compartilhamento descrito no parágrafo acima, as operações e negócios realizados, a XP Investimentos e a Gestora são independentes e totalmente segregados, inclusive no que diz respeito aos órgãos de governanças e indivíduos responsáveis por tomadas de decisão de investimentos.

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Cotas do Fundo, o Coordenador Líder, até a efetiva liquidação do Fundo ou a rescisão do “Contrato de Distribuição por Conta e Ordem do Fundo de Investimento Imobiliário XP Carnaúba”, fará jus ao montante equivalente a **(i)** um percentual da Taxa de Administração devida pelo Fundo ao Gestor (“**Comissão da Remuneração da Gestora**”); e **(ii)** um percentual da Taxa de Performance devida pelo Fundo ao Gestor (“**Comissão da Taxa de Performance**” e, em conjunto com a Comissão da Remuneração da Gestora, “**Remuneração do Distribuidor**”), na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tal Remuneração do Distribuidor não acarretará custos adicionais aos Investidores

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Na data deste Prospecto, algumas pessoas naturais parte do sistema de partnership da XP Inc., conglomerado econômico no qual o Coordenador Líder está inserido, sendo algumas delas administradores do Coordenador Líder, possuem participação direta e/ou indireta na Sociedade Carnaúba, correspondente a aproximadamente 20,32% (vinte inteiros e trinta e dois centésimos por cento) do capital social direto e/ou indireto da Sociedade Carnaúba, o que pode resultar em potencial conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na Oferta. Dessa forma, os potenciais investidores devem estar cientes do risco do potencial conflito de interesses antes de decidirem investir nas Cotas do Fundo.

Adicionalmente, tendo em vista que o Custo Unitário de Distribuição será apropriado como encargo exclusivamente das Cotas Classe D subscritas pelos Investidores no âmbito da Oferta; e **(ii)** o Acordo de Investimento celebrado entre o Fundo e o Grupo Carnaúba será aditado para prever uma diminuição na precificação da Sociedade Carnaúba, na proporção do montante indiretamente arcado pelo Fundo da Comissão de Estruturação a ser paga pela Sociedade Carnaúba ao Coordenador Líder, nos termos do

Contrato de Distribuição; os Cotistas do Fundo não terão quaisquer ônus decorrentes desta Terceira Emissão, de modo que não há conflito de interesses na contratação do Coordenador Líder pelo Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

A realização de atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII da Instrução CVM 472, dependerão de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição e eventual garantia de subscrição

Por meio do "Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, da Terceira Emissão de Cotas Classe D do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba", celebrado entre o Fundo, a Administradora, a Gestora, o Coordenador Líder e a Flow City, LLC ("Contrato de Distribuição" e "Grupo Carnaúba", respectivamente), o Fundo, representado pela Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas Classe D.

11.1.1. Condições Precedentes

A Oferta somente terá início após (i) a concessão do registro automático da Oferta junto à CVM, na forma da Resolução CVM 160; (ii) a disponibilização deste Prospecto e da Lâmina da Oferta aos Investidores; e (iii) a divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), encerrando-se a Oferta na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este, os Ofertantes e o Grupo Carnaúba acordaram um conjunto de condições precedentes, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil ("Condições Precedentes"), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de integralização das Novas Cotas, conforme aplicável, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder ensejará a inexigibilidade de suas obrigações, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, após a obtenção do registro da Oferta, poderá ser tratado como evento de rescisão deste Contrato, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SER:

- (i) fornecimento ao Coordenador Líder, pelos Ofertantes e/ou pela Sociedade Carnaúba, conforme o caso, em tempo hábil, de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para atender às normas aplicáveis à Emissão de forma satisfatória para o Coordenador Líder e seus assessores legais externos;
- (ii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão aos Ofertantes e à Sociedade Carnaúba, suas respectivas afiliadas, bem como aos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (iii) contratação, manutenção e remuneração dos prestadores de serviços necessários à Oferta pela Administradora e/ou pelo Fundo, conforme o caso;
- (iv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora, da Gestora e/ou da Sociedade Carnaúba; (b) pedido de autofalência da Administradora, da Gestora e/ou da Sociedade Carnaúba; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora, da Gestora e da Sociedade Carnaúba; (d) propositura, pela Administradora, Gestor e/ou Sociedade Carnaúba de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, pela Administradora, pela Gestora e/ou pela Sociedade Carnaúba; ou (f)

ou (f) propositura de medidas antecipatórias judiciais para quaisquer de dos procedimentos descritos nos itens (c) e (d) acima, ou, ainda, qualquer processo judicial similar em outra jurisdição, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou Grupo Carnaúba, formulado por terceiros não elidido no prazo legal

- (v) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;
- (vi) definição pelas Partes e o Grupo Carnaúba quanto à estrutura da operação e da Oferta e do conteúdo da documentação da operação;
- (vii) registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição;
- (viii) registro das Cotas Classe D para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pelo mercado de balcão da B3;
- (ix) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Contrato de Distribuição, o material de marketing a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas Classe D aos Investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas ("**Documentos da Oferta**");
- (x) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos exclusivamente para a análise dos Imóveis, bem como do processo de back-up, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xi) realização de *bring down due diligence* em data anterior (a) ao início do roadshow, (b) ao procedimento de coleta de ordens de subscrição e (c) à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta;
- (xii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis da data de divulgação do anúncio de encerramento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal dos assessores legais ("**Legal Opinion**"), elaborado de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos Documentos da Oferta; (b) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta e dos Documentos da Oferta; (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, na Instrução CVM 472, no Código ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; (d) a consistência entre as informações fornecidas nos documentos da Emissão e as analisadas durante o procedimento de *due diligence*; e (e) ausência de indícios de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, sendo certo que a Legal Opinion não deverá conter qualquer ressalva;
- (xiii) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, das versões assinadas da Legal Opinion, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xiv) definição pelos Ofertantes, o Coordenador Líder e o a Sociedade Carnaúba dos termos e condições da Oferta para divulgação a potenciais Investidores interessados em adquirir as Cotas Classe D, sempre no limite de suas responsabilidades e em atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado, observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição;
- (xv) obtenção pelos Ofertantes e pela Sociedade Carnaúba de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a)

órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; (c) órgão dirigente competente dos Ofertantes, conforme o caso;

- (xvi) que, na Data do Início da Oferta, todas as informações e declarações relativas aos Ofertantes e à Sociedade Carnaúba, e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, precisas, consistentes e atuais;
- (xvii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora, da Administradora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Gestora, da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle; no que diz respeito à Sociedade Carnaúba, a manutenção do poder de controle exercido nesta data. Para fins de esclarecimento, entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
- (xviii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**") pela Gestora, pela Administradora, pela Sociedade Carnaúba ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas) e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
- (xix) cumprimento pela Gestora, pela Administradora, pela Sociedade Carnaúba e por qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. A Gestora, a Administradora e o a Sociedade Carnaúba 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;
- (xx) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas Classe D, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas. Para fins de elucidação, a previsão em questão não abarca o início da vigência da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**");
- (xxi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora, da Administradora, da Sociedade Carnaúba e/ou de sociedades dos seus respectivos grupos econômicos, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
- (xxii) cumprimento pela Gestora, pela Administradora, pela Sociedade Carnaúba e/ou sociedades de seus respectivos grupos econômicos, de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicáveis, e no limite de suas responsabilidades, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Terceira Emissão objeto do Contrato de Distribuição;

- (xxiii) cumprimento pelos Ofertantes e pela Sociedade Carnaúba de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, bem como em eventuais documentos assinados pelo Fundo para realização do investimento na Sociedade Carnaúba, conforme aplicáveis, e no limite de suas responsabilidades, exigíveis até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv) autorização ao Coordenador Líder para divulgarem a Oferta por qualquer meio, inclusive com a logomarca do Gestor, da Sociedade Carnaúba e do Administrador, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, nos limites da legislação em vigor e de acordo com as práticas de mercado;
- (xxv) a Oferta deverá atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xxvi) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro dos Ofertantes, da Sociedade Carnaúba e/ou de sociedades dos seus respectivos grupos econômicos perante o Coordenador Líder;
- (xxvii) o Fundo e a Sociedade Carnaúba, conforme o caso, devem arcar com todo os custos e despesas no âmbito da Oferta que possam ser enquadrados como seus encargos e as despesas que não puderem ser enquadradas como encargos do Fundo deverão ser arcadas pela Gestora; e
- (xxviii) fornecimento, pela Gestora e pela Sociedade Carnaúba, de declaração de veracidade relativamente às informações prestadas ou de outra forma contidas no material de divulgação da Oferta.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação de uma ou mais Condições Precedentes, o Contrato será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, de forma que a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes.

11.1.2. Garantia de Subscrição

O Coordenador Líder terá o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

11.1.3. Cópia do Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, nas sedes da Administradora e do Coordenador Líder.

11.2. Demonstrativo do Custo da Distribuição

As tabelas abaixo demonstram os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Cotas Adicionais.

Custo de Distribuição

Custo de Distribuição Cotas	Montante (R\$) ⁽¹⁾⁽²⁾	% em relação ao valor total da Oferta ⁽¹⁾	Custo por Nova Cota (R\$)	% em relação ao Preço de Emissão
Comissão de Distribuição ⁽⁴⁾	1.650.000,00	2,75%	27,50	2,75%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	176.231,32	0,29%	2,94	0,29%
Assessores Legais	285.000,00	0,48%	4,75	0,48%
Tributos sobre Assessores Legais	18.676,08	0,03%	0,31	0,03%
B3 – Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	0,03%	0,25	0,03%
CVM - Taxa de Registro	24.525,00	0,04%	0,41	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos ⁽³⁾	230.500,00	0,38%	3,84	0,38%
TOTAL	2.400.132,52	4,00%	40,00	4,00%

- (1) Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.
- (2) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.
- (3) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.
- (4) Além da Comissão de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus a Comissão de Estruturação em valor equivalente ao percentual de 2,00% (dois por cento) sobre o valor equivalente ao montante das Cotas efetivamente subscritas na Oferta, calculado com base no Preço de Subscrição das Cotas Classe D, a qual será, nos termos do Contrato de Distribuição, arcada pelo Grupo Carnaúba, sem possibilidade de reembolso pelo Fundo, de modo que referida remuneração não compõe o Custo Unitário de Distribuição. Em adição, o Acordo de Investimento celebrado entre o Fundo e o Grupo Carnaúba será aditado para prever uma diminuição na precificação da Sociedade Carnaúba, na proporção do montante indiretamente arcado pelo Fundo da Comissão de Estruturação a ser paga pela Sociedade Carnaúba ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

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



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

Denominação social

Flow City Brasil Participações Ltda. (em transformação)

CNPJ

41.733.455/0001-01

Sede

Rua do Rocio, nº 350, Conjunto 52, Vila Olímpia, CEP 04552-000, São Paulo/SP

Página eletrônica

www.grupocarnauba.com

Objeto social

A Sociedade Carnaúba tem por objeto a administração de bens próprios e participação em outras sociedades, na qualidade de quotista ou acionista.

Histórico do emissor

Tese de Investimento e Visão de Negócio

A Sociedade Carnaúba identificou a oportunidade de investimento na praia do Preá, localizada nas proximidades de Jericoacoara, no Estado do Ceará, e estabeleceu como visão o desenvolvimento do primeiro destino turístico planejado da costa brasileira.

A tese de investimento passa pela decisão de aquisição de terrenos a preços atrativos em uma região que o grupo entende que deve se desenvolver e se valorizar por uma combinação de fatores estruturais que independem da atuação do grupo Carnaúba, dos quais destacam-se:

- (i) *fluxo turístico* – a região do Preá está localizada ao lado da Vila de Jericoacoara, conhecida como um destino nacional e internacional, e que movimentava cerca de 1,6 milhão de turistas por ano; o Parque Nacional de Jericoacoara apresenta potencial de impulsionar o crescimento da região e espera-se que deva ser objeto de concessão à iniciativa privada em 2024;
- (ii) *turismo do vento* – a região é conhecida como uma das melhores do mundo para a prática do esporte ao vento, tais como kitesurf, windsurf, wingfoil etc., por conta da temperatura da água que varia entre 26-28° C; vento constante de 20-35 knots em temporada longa de cerca de 7 meses por ano; e uma costa extensa;
- (iii) *hospitalidade e infraestrutura de hospedagem* – a região apresenta uma baixa oferta hoteleira e residencial versus a demanda atual, especialmente para as faixas de renda maiores, o que representa uma oportunidade para desenvolvedores imobiliários; e
- (iv) *infraestrutura aeroportuária* – o aeroporto regional de Jericoacoara (JJD) foi inaugurado em 2017 e alterou significativamente o acesso à região; há voos comerciais domésticos regulares e expectativa do aeroporto receber voos internacionais diretos de Portugal e/ou França em 2024; a Infraero está responsável agora pela operação do aeroporto e tem por objetivo desenvolver o equipamento comercialmente e viabilizar maior fluxo de voos domésticos e início de voos internacionais.

Com base na tese de investimento acima descrita, o objetivo do grupo Carnaúba é criar um modelo de desenvolvimento pautado em três principais pilares:

- (i) *produtos imobiliários* - produtos focados na intersecção entre inovação e manutenção das tradições locais;
- (ii) *planejamento urbano* – plano de desenvolvimento pensado em conjunto com o entorno e com visão de longo prazo; e
- (iii) *impacto positivo* – maximizar o impacto social e ambiental positivo é um princípio-chave para o desenvolvimento do destino.

Nesse cenário, com o objetivo de implementar o desenvolvimento completo da região, incluindo não apenas a praia do Preá, mas também o entorno, a Sociedade Carnaúba adquiriu, até a presente data, imóveis com extensão de terra de 12 km², a preços atrativos (preço médio de R\$ 25/m²), nos quais serão desenvolvidos produtos imobiliários em diversos formatos e segmentos, para atender aos mais diferentes públicos, combinando moradia e turismo com ações de impacto social, econômico e ambiental.

Junta de Urbanistas e Especialistas

Com o objetivo de validar a tese de investimento, a Sociedade Carnaúba reuniu uma junta de urbanistas e especialistas para estudar a região em profundidade, incluindo os polos e centralidades urbanas já existentes, e desenvolver uma proposta de *masterplan*, trazendo perspectivas atualizadas e de vanguarda de urbanismo, antropologia, arquitetura vernacular, sustentabilidade e outros.

Dentre os especialistas, a Urban Systems, que é referência em estudos de mercado para projetos de grande escala, foi contratada para dimensionar o potencial de desenvolvimento imobiliário da região. No estudo elaborado, foi projetado um potencial de mais de R\$ 30 bilhões de VGV (Valor Geral de Vendas), em função de uma demanda de quase 40.000 domicílios, 5.000 quartos de hotel, dentre outros produtos imobiliários.

Produtos

O desenvolvimento do *masterplan* teve início com o lançamento do empreendimento “Vila Carnaúba”, condomínio de alto padrão com 230 lotes, clube e escola de *kitesurf* exclusivos, piscina, quadras de tênis e poliesportiva, fitness center, *spa*, entre outros *amenities*. As obras de construção do empreendimento foram iniciadas em 2022, e a fase 1 deve ser concluída em 2024. O Vila Carnaúba foi projetado para oferecer uma experiência única de moradia, com casas sem muros e ruas de areia, sem tráfego de carros. O condomínio contará também com um hotel da bandeira hoteleira Anantara – que está entre as principais redes de hotéis de luxo do mundo, principalmente na Ásia (Maldivas, Tailândia e Indonésia) e compõe o portfólio de marcas da Minor Group (com mais de 500 hotéis no mundo), com experiência relevante no Brasil através das bandeiras Tivoli e NH Hotels, e canal de vendas internacional.

Em paralelo, este ano, o empreendimento “Carnaúba Wind House” foi lançado como mais uma opção imobiliária, inovadora e exclusiva, que une o conforto de uma casa de férias com a estrutura e os *amenities* de hotel e clube. Com a proposta de ser um clube com hospedagem, o empreendimento terá número limitado de associados e uma parceria com a maior escola de *kitesurf* do mundo, o Rancho do Kite, permitindo aos amantes dos esportes de vento uma experiência sem igual e, além de tudo, viajar leve, sem carregar equipamentos.

Impacto Social com Ações Estruturantes

Para além das soluções imobiliárias inovadoras e sua visão do entorno, a Sociedade Carnaúba tem como terceiro pilar uma estratégia de impacto focada em ações estruturantes, buscando alcançar escala e perenidade através de projetos com e sem fins lucrativos para a comunidade local, para a educação, saúde, gestão de resíduos e cultura da comunidade, sempre em parceria com o setor público.

É uma estratégia ampla, que busca maximizar o impacto socioambiental positivo por meio de três frentes: **(i)** os compromissos individuais de cada projeto, com ênfase na capacitação da mão de obra local, soluções de energia renovável, otimização de recursos hídricos e gestão de resíduos para minimizar o impacto ambiental; **(ii)** produtos relacionados à infraestrutura, como usina de energia solar e hub de saúde em parceria público-privada, visando a atender tanto pelo Sistema Único de Saúde (SUS) quanto aqueles que possam pagar pelo serviço, incluindo turistas; e **(iii)** projetos em parceria com empreendedores locais e especializados, com foco no desenvolvimento socioeconômico e na preservação do meio ambiente da região.

Os projetos de impacto poderão ser realizados com *funding* exclusivo da Sociedade Carnaúba, direta ou indiretamente, por meio de suas controladas, ou pelo Instituto Camboa, criado pelo grupo Carnaúba. Para reforçar o compromisso com a abordagem integrada e ética de questões econômicas, sociais e ambientais em suas operações, os projetos são priorizados com base em métricas objetivas, como potencial de impacto positivo, prazo de execução, investimento financeiro e complexidade de implementação, visando sempre a maximizar o impacto socioambiental positivo.

Permeado por esses princípios, foi constituído o Instituto Camboa, que, até esta data, realizou dois projetos-piloto: o “Pronto”, um hub de saúde que atendeu a moradores pelo SUS e a turistas, na alta temporada; e o “Mais Vida, Menos Lixo”, um hub de gestão de resíduos com adesão de 97% da comunidade local.

Coinvestimento

Em 2021, a Sociedade Carnaúba realizou a sua primeira rodada de investimentos, tendo captado o montante de USD 30,000,000, os quais foram destinados, em especial, à formação de equipe, à contratação e elaboração do *masterplan* para a região, à aquisição dos imóveis que, nesta data, compõem o *landbank* da Sociedade Carnaúba, por meio de suas controladas, e ao lançamento dos dois primeiros produtos imobiliários, “Vila Carnaúba” e “Carnaúba Wind House”, descritos acima.

Em 2023, a Sociedade Carnaúba realizou a segunda rodada de investimentos, por meio da Primeira Emissão, cujos recursos terão a destinação descrita na Seção 9 deste Prospecto.

Atividades principais desenvolvidas pela Sociedade Carnaúba e suas controladas

O planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a execução de obras de diversos produtos imobiliários, tais como loteamentos, condomínios, clubes, hotéis, time-sharing, multipropriedade e produtos de moradia popular, além da comercialização e administração dos referidos empreendimentos, por meio da venda de imóveis, títulos de clubes, locação, arrendamento, exploração comercial de natureza imobiliária e outras iniciativas imobiliárias relacionadas, com o recebimento das parcelas e receitas imobiliárias decorrentes destas atividades, bem como todos os assuntos a ele relacionados.

Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

N/A

Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

O ingresso do Fundo na estrutura de capital da Sociedade Carnaúba como resultado da Primeira Emissão, e que resultou na alteração da governança da Sociedade Carnaúba, com a constituição de um conselho de administração, no qual o Fundo tem o direito a eleger 2 membros, e influência sobre a gestão dos negócios da Sociedade Carnaúba.

Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles:

- (a) nome: Flow City LLC
- (b) nacionalidade: Estados Unidos da América

- (c) CNPJ: 36.102.244/0001-22
- (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie: 199.231.735 ações ordinárias
- (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie: 91,4%
- (f) percentual detido em relação ao total do capital social: 91,4%
- (g) se participa de acordo de acionistas: Sim. A Flow City LLC é parte do Acordo de Acionistas da Sociedade Carnaúba, celebrado em 25 de setembro de 2023, com o Fundo ("Acordo de Acionistas")
- (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "(a)" a "(d)" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador:
 - (h.1) nome: Arosa International Fund Icon
 - (h.2) nacionalidade: Bahamas
 - (h.3) CNPJ: N/A
 - (h.4.) quantidade de ações detidas, por classe e espécie: 1.699.128 *units Common* com direito a voto; 921.664,95 *units Preferred A*, sem direito a voto; e 125.316,68 *units Preferred B*, sem direito a voto
 - (h.1.1) nome: Julio Capua Ramos da Silva
 - (h.1.2) nacionalidade: Brasil
 - (h.1.3) CPF: 893.287.367-49
 - (h.1.4) quantidade de ações detidas, por classe e espécie: 100%
- (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País: Marco Aurélio da Silva Teixeira
- (j) data da última alteração: 15 de dezembro de 2022 – Third Amended and Restated Operating Agreement

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

1. Diretoria

- (a) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado: A Diretoria é composta por até 3 diretores, sem designação específica, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato de 2 anos, dentre as pessoas previamente aprovadas pelos acionistas da Sociedade Carnaúba, observado os termos e condições do Acordo de Acionista.
- (b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos: N/A.
- (c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses: N/A.
- (d) por órgão: (i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; (ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça; (iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes: idem item "(a)" acima.

- (e) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal: N/A.
- (f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima: N/A.

2. Conselho de Administração

- (a) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado: O Conselho de Administração da Sociedade Carnaúba é composto por 6 membros, sendo 4 membros indicados pela Flow City LLC e 2 membros indicados pelo Fundo, os quais são eleitos para um mandato unificado de 2 anos, permitida a reeleição.
- (b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos: N/A.
- (c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses: N/A.
- (d) por órgão: (i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; (ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça; (iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes: idem item "(a)" acima.
- (e) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal: N/A.
- (f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima: N/A.

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: A remuneração da equipe da Sociedade Carnaúba e suas Afiliadas estão descritas na Seção 9 deste Prospecto.

- (a) Órgão: Conselho de Administração e Diretoria.
- (b) número total de membros: 6 (seis) membros do Conselho de Administração e 2 (dois) membros da Diretoria
- (c) número de membros remunerados: 0 (zero) membros remunerados, tanto no Conselho de Administração quanto na Diretoria.
- (d) remuneração segregada em: (i) remuneração fixa anual, segregada em: (a) salário ou pró-labore; (b) benefícios diretos e indiretos; (c) remuneração por participação em comitês; (d) outros; (ii) remuneração variável, segregada em: (a) bônus; (b) participação nos resultados; (c) remuneração por participação em reuniões; (d) comissões; (e) outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções: N/A.
- (e) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal: conforme disposto acima, os membros do conselho e os membros da diretoria não são remunerados em virtude da sua posição de conselheiros/diretores, conforme aplicável.
- (f) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal: N/A.

informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente

- (a) nome das partes relacionadas: Vento Forte Empreendimento Imobiliário Ltda. e Jalapão Empreendimentos Ltda.
- (b) relação das partes com o emissor: Julio Capua Ramos da Silva é sócio direto e indireto de tais sociedades.
- (c) data das transações: 05.10.2022, 29.12.2022, 30.03.2023, 31.03.2023, 05.04.2023, 10.04.2023, 13.07.2023.
- (d) objeto do contrato: Contratos de Mútuo.
- (e) se o emissor é credor ou devedor: Devedor.
- (f) montante envolvido no negócio: o valor total de R\$ 11.729.101,37.
- (g) saldo existente: o valor total de R\$ 11.729.101,37.
- (h) montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir: N/A.
- (i) garantias e seguros relacionados: N/A.
- (j) duração: 02.01.2024, 02.01.2024, 02.01.2024, 02.01.2024, 10.04.2024 e 13.07.2024.
- (k) condições de rescisão ou extinção: N/A.
- (l) natureza e razões para a operação: os mútuos foram realizados para viabilizar o desenvolvimento dos negócios da Sociedade Carnaúba.
- (m) taxa de juros cobrada, se aplicável: CDI.
- (n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses: N/A.
- (o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado: N/A.

Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social:

- (a) capital emitido, separado por classe e espécie
- (b) capital subscrito, separado por classe e espécie
- (c) capital integralizado, separado por classe e espécie
- (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie
- (e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital
- (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão

Capital Social	% Capital Social Subscrito	% Capital Social Integralizado	Quantidade de Ações	Classe/Espécie
R\$ 239.441.174,00	100%	100%	218.052.847	Ações Ordinárias

Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando

- (a) nome das partes relacionadas: N/A
- (b) relação das partes com o emissor: N/A
- (c) data da transação: N/A
- (d) objeto do contrato: N/A
- (e) se o emissor é credor ou devedor: N/A
- (f) montante envolvido no negócio: N/A
- (g) saldo existente: N/A
- (h) montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir: N/A
- (i) garantias e seguros relacionados: N/A
- (j) duração: N/A
- (k) condições de rescisão ou extinção: N/A
- (l) natureza e razões para a operação: N/A
- (m) taxa de juros cobrada, se aplicável: N/A
- (n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses: N/A
- (o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado: N/A

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ANEXOS AO PROSPECTO

13.1. Regulamento

A realização da Oferta foi aprovada por meio do Instrumento de Aprovação da Oferta, em 19 de junho de 2024, disponibilizado no **Anexo I** deste Prospecto.

A versão vigente do Regulamento na data de edição deste Prospecto foi aprovada em 23 de agosto de 2023, disponibilizada no **Anexo II** deste Prospecto.

O histórico de performance do Fundo, eventuais informações adicionais sobre o Fundo e o envio de eventuais reclamações e/ou sugestões sobre o Fundo, poderão ser obtidas e realizadas por meio do site do Fundo: <https://www.xpasset.com.br/fundos/xp-grupo-carnauba/>. O material publicitário utilizado no âmbito da Oferta é disponibilizado no **Anexo IV** deste Prospecto.

O Regulamento do Fundo pode vir a ser alterado após a conclusão da Oferta, de forma que, após a conclusão da Oferta, sugerimos que tais regulamentos sejam sempre consultados através do acesso à página mundial de computadores da Administradora, da Gestora ou da CVM, conforme previsto na seção 5, à página 31 deste Prospecto.

13.2. Demonstrações Financeiras da Classe de Cotas

As demonstrações financeiras serão auditadas por Auditor Independente, devidamente registrado na CVM, selecionado pela Administradora. A Administradora contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda., empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. A demonstração financeira do período de 05 de setembro de 2023 (início das atividades do Fundo) até 31 de dezembro de 2023 está disponibilizada no **Anexo III** deste Prospecto.



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Dados das Partes

Para fins do disposto na seção 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Administradora, a Gestora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administradora
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22440-032 At.: Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br / juridicofundos@xpi.com.br Website: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria
Gestora
XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, São Paulo/SP At.: Bruno Castro Tel.: (11) 3526-4358 E-mail: ri@xpasset.com.br / juridico@xpasset.com.br Website: https://www.xpasset.com.br/
Coordenador Líder
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22440-032 At.: Departamento Mercado de Capitais e Departamento Jurídico Tel.: +55 (11) 3526-1300 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br/
Assessor Legal do Coordenador Líder
MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447, São Paulo, SP, CEP 01403-001 At.: Flávio B. Lugão / Maria Fernanda Fidalgo Tel.: +55 (11) 3147-2564 / (11) 3147-7837 E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br / mariafernanda.fidalgo@mattosfilho.com.br Website: https://www.mattosfilho.com.br/
Assessor Legal da Gestora
STOCHE FORBES ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, São Paulo, SP, CEP 04538-132 At.: Marcos Ribeiro / Bernardo Kruehl Tel.: (11) 3755-5400 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br / blima@stoccheforbes.com.br

Escriturador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Rio de Janeiro, RJ
 At.: Raphael Morgado
 Telefone: (21) 3514-0000
 E-mail: raphael.morgado@oliveiratrust.com.br / sqclient@oliveiratrust.com.br /
 sqescrituração@oliveiratrust.com.br / sqcontroladoria@oliveiratrust.com.br /
 sqcustodia@oliveiratrust.com.br
 Website: <https://www.oliveiratrust.com.br/>

Auditor Independente

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, SP Corp Tower Torre Norte, 8º andar, conjunto 81
 Itaim Bibi, São Paulo, SP
 Telefone: (11) 3940-1500
 Website: https://www.ey.com/pt_br

14.2. Declarações

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM. O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE TOMOU TODAS AS CAUTELAS E AGIU COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO, PARA ASSEGURAR QUE AS INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA E PELA GESTORA NO ÂMBITO DA OFERTA, SÃO SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUAIS, PERMITINDO AOS INVESTIDORES UMA TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA DECLARAM QUE ESTE PROSPECTO CONTÉM AS INFORMAÇÕES SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS E CONSISTENTES E ATUALIZADAS, NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO, SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS RISCOS INERENTES À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.

OS OFERTANTES SÃO RESPONSÁVEIS PELA SUFICIÊNCIA, VERACIDADE, PRECISÃO, CONSISTÊNCIA E ATUALIDADE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DEMAIS INFORMAÇÕES FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A OFERTA DAS COTAS.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS FORAM ATUALIZADAS ATÉ A DATA DE 21 DE JUNHO DE 2024.

O FUNDO ENCONTRA-SE EM REGULAR FUNCIONAMENTO E SEU REGISTRO ENCONTRA-SE ATUALIZADO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

15.1. Tributação

Com base na legislação em vigor na data de elaboração deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação potencialmente aplicáveis ao Fundo e aos seus Cotistas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários efetivamente envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação e/ou residência/domicílio para fins fiscais. Sendo assim, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que poderão se submeter enquanto Cotistas do Fundo.

Tributação aplicável ao Fundo

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda; contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário como o Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do IRRF de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: **(i)** Letras Hipotecárias (LH), **(ii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), **(iii)** Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e **(iv)** e cotas de fundos de investimento imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, § 1º, da Lei nº 8.668/93.

Conforme a Solução de Consulta – Cosit nº 181 publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FII por outros FII sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Além disso, caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação corporativa aplicável às pessoas jurídicas, notadamente: IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação exclusiva de fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente 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 cinco décimos por cento) ao dia.

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

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, de modo geral se sujeitam à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de Cotista que seja pessoa jurídica isenta (Artigo 17 da Lei nº 8.668/93 e Artigo 35 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Cotista residente no Brasil para fins fiscais

Imposto de Renda

De modo geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas em decorrência do investimento no Fundo serão tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente e nos termos da legislação vigente, os seguintes requisitos: **(i)** o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular, individualmente e em conjunto com pessoas ligadas, de montante igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direitos a rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(iv)** as Cotas, sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Para fins do disposto na legislação tributária, serão consideradas pessoas ligadas aquelas listadas na alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Cotista Não Residente para fins fiscais no Brasil

Imposto de Renda

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior para fins fiscais e que investirem mercados financeiro e de capitais no Brasil, nos termos da Resolução do CMN nº 4.373/14, e que não residirem em país ou jurisdição de tributação favorecida ("JTF"), nos termos da legislação brasileira, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

Isto é, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do IR. Por sua vez, os rendimentos decorrentes dos investimentos nas cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

Além disso, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, conforme artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, estarão isentos do IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista e/ou Investidor pessoa física, inclusive quando residentes em JTF, cujas Cotas **(i)** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; **(ii)** desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; ; **(iii)** o Cotista pessoa física não seja titular, individualmente e em conjunto com pessoas ligadas, de montante igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direitos a rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(iv)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas.

IOF/Títulos

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (zero virgula trinta e oito por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso e saída de recursos no Brasil relacionados a investimentos no mercado financeiro e de capitais está sujeita à alíquota 0% (zero por cento). Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), sendo que tal aumento, se aplicável, deverá ter somente efeitos prospectivos.

Divulgação de Informações do Fundo e Acesso aos Documentos da Oferta

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias deste Prospecto, do Regulamento, do Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento, de eventuais anúncios de retificação, bem como de quaisquer avisos ou comunicados relativos à Oferta, até o encerramento da Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e da CVM, nos endereços indicados na seção 14 "Identificação das Pessoas Envolvidas" deste Prospecto e websites indicados na seção 5 "Cronograma estimado das Etapas da Oferta".



ANEXOS

ANEXO I	Instrumento de Aprovação da Oferta
ANEXO II	Regulamento do Fundo
ANEXO III	Demonstração Financeira
ANEXO IV	Material Publicitário
ANEXO V	Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.385.048/0001-04 ("**Administradora**" e "**Fundo**", respectivamente), resolve o quanto segue:

1. Nos termos do artigo 12.4, do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), conforme orientação prévia da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("**Gestora**"), aprovar a distribuição de cotas classe D por meio da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("**Cotas Classe D**", "**Novas Cotas**" e "**Emissão**", respectivamente), no montante de, inicialmente, R\$ 65.400.000,00 (sessenta e cinco milhões e quatrocentos mil reais), observada a possibilidade de aumento pela Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). As Novas Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, destinada à investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**"), a ser realizada nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea (b), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), sob o rito de registro automático, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, todas nominativas e escriturais, pelo valor nominal unitário de R\$ 1.090,00 (mil e noventa reais) por cada Nova Cota ("**Preço de Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente). As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo II ao presente instrumento ("**Suplementos**"), sujeito à complementação pelos documentos da Oferta;

2. Aprovar a contratação, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de

distribuição de valores mobiliários, acima qualificada ("**Coordenador Líder**"), bem como dos demais prestadores de serviços para realização da Oferta;

3. alterar o Regulamento vigente do Fundo constante do anexo I ("**Anexo I**"), para prever a diminuição do percentual da taxa de administração das Cotas da Classe D, de 2,0% (dois inteiros por cento) para 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) a ser calculada na forma prevista no Regulamento ("**Taxa de Administração**"); e

4. Praticar todos os atos necessários à efetivação das matérias descritas acima, em especial a realização da Oferta.

Estando assim deliberado este instrumento, vai o presente assinado em 1 (uma) via de igual teor e forma.

Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento ou nos Documentos da Oferta.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2024.

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

DocuSigned by:
Leonardo Sperle Ferreira Lage
952D544FEEB14D8...

Nome: Leonardo Sperle Ferreira Lage

Cargo: Procurador

DocuSigned by:
Lizandro Arnoni
E799C192DBD54DA...

Nome: Lizandro Arnoni

Cargo: Diretor

DocuSigned by:


**ANEXO I DO ATO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
XP GRUPO CARNAÚBA**

REGULAMENTO DO FUNDO

**ANEXO II DO ATO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
XP GRUPO CARNAÚBA**

**SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE D DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA**

Classe das Cotas:	D
Montante Inicial:	Até R\$ 65.400.000,00 (sessenta e cinco milhões e quatrocentos mil reais) observada a possibilidade de (i) aumento pela Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou (ii) redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Quantidade de Cotas Classe D a serem emitidas:	Inicialmente, serão emitidas 60.000 (sessenta mil) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão de Novas Cotas da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Forma de Distribuição das Cotas Classe D:	Oferta nos termos da Resolução CVM nº 160/22.
Opção de Lote Adicional de Cotas Classe D:	O Fundo poderá, a critério da Gestora em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (" Opção de Lote Adicional "), ou seja, em até 15.000 (quinze mil) Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), o que equivale a R\$ 16.350.000,00 (dezesesseis milhões, trezentos e cinquenta mil reais), as quais poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo),

sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Cotas Adicionais**").

Preço de Emissão das Cotas Classe D:

R\$ 1.090,00 (mil e noventa reais). O valor do Preço de Emissão consiste na correção do preço de emissão da Primeira Emissão, a qual consistiu em R\$ 1.000,00 (mil reais), pelo Retorno Preferencial do Fundo (IPCA+7% a.a.) em um intervalo de 10 (dez) meses, que consiste no intervalo aproximado entre o encerramento da Primeira Emissão e a data de encerramento estimada da presente Oferta ("**Valor de Equalização**").

Preço de Subscrição das Cotas Classe D:

As Cotas Classe D serão emitidas e subscritas pelo Preço de Emissão ("**Preço de Subscrição das Cotas Classe D**"), o qual já considera os valores que serão desembolsados a título do custo unitário de distribuição, ou seja, o custo total de distribuição das Cotas Classe D dividido pelo número de Cotas Classe D efetivamente subscritas no âmbito da Oferta, o qual é estimado em R\$ 40,00 (quarenta reais) por Cota Classe D ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas Classe D efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. Adicionalmente, o Custo Unitário de Distribuição, conforme definido na seção 2.5 do Prospecto, (i) será integralmente pago com recursos da primeira Chamada de Capital destinada aos Cotistas Classe D; (ii) será apropriado como encargo exclusivamente das Cotas Classe D subscritas no âmbito da Oferta, não acarretando, portanto, em quaisquer ônus para os demais cotistas do Fundo, em observância ao disposto no item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014; e (iii) o Valor de Equalização pago pelos Investidores adquirentes de Cotas Classe D, o qual integra o Preço

de Emissão, será integralmente revertido ao Patrimônio Líquido do Fundo, indistintamente entre as classes de Cotas do Fundo, com efeito de equalização temporal.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo:

25.000 (vinte e cinco mil) Cotas Classe D, que representam R\$ 27.250.000,00 (vinte e sete milhões duzentos e cinquenta mil reais), considerando o Preço de Emissão.

Aplicação Mínima Inicial das Cotas Classe D:

100 (cem) Cotas Classe D equivalente a R\$ 109.000,00 (cento e nove mil reais), considerando o valor unitário de Cotas Classe D.

Número de Classes e Séries:

Cotas Classe D de série única.

Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Classe D:

Via MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") e operacionalizado pelo Balcão B3, por meio de Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador do Fundo.

Tipo de Distribuição:

Pública Primária.

Regime de Colocação:

Melhores Esforços.

Público Alvo:

Investidores Qualificados, conforme definidos pelo art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas Classe D por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020; entidades fechadas de previdência complementar – EFPC; entidades abertas de previdência complementar – EAPC; companhias seguradoras, resseguradoras e sociedades de capitalização e/ou regimes próprios de previdência social – RPPS, conforme definidos nos artigos 6-A e 6-B da Portaria do Ministério da Previdência Social nº 519, de 24 de agosto de 2011,

conforme alterada

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas Classe D objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas Classe D a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções indicadas no §1º do referido artigo.

Prazo de Distribuição:

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas Classe D deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta das Cotas Classe D.

Negociação e Custódia das Cotas Classe D:

Fundos 21 – Módulo de Fundos operacionalizado pelo Balcão B3.

Coordenador Líder:

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição do sistema de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-033.

REGULAMENTO

DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA

Datado

de

19 de junho de 2024

ÍNDICE

CAPÍTULO 1.DEFINIÇÕES	4
CAPÍTULO 2.CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	4
CAPÍTULO 3.PRAZO DE DURAÇÃO	4
CAPÍTULO 4.PÚBLICO-ALVO	4
CAPÍTULO 5.OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	5
CAPÍTULO 6.PRESTADORES DE SERVIÇOS	8
CAPÍTULO 7.OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	10
CAPÍTULO 8.VEDAÇÕES	16
CAPÍTULO 9.SUBSTITUIÇÃO E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	17
CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE	20
CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO	23
CAPÍTULO 12. CARACTERÍSTICAS E DIREITOS DAS COTAS	25
CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	30
CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE	33
CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	33
CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO	34
CAPÍTULO 17. RISCOS	34
CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL	35
CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES	41
CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	41
CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	43
CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES	44
CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO	44
CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO	46
CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS	47
ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO	48
ANEXO II – EXEMPLO DE PAGAMENTO E NÃO PAGAMENTO DE TAXA DE PERFORMANCE	58
ANEXO III – EXEMPLO DE DISTRIBUIÇÕES NA CONTA VINCULADA E MECANISMO DE CLAWBACK, CONFORME DISPOSTO NA CLÁUSULA 10.2.2, “I” E “III” DO REGULAMENTO DO FUNDO	59
ANEXO IV – SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE A E COTAS CLASSE B DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO	60

ANEXO V – MODELO DE SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE C DE EMISSÃO DO FUNDO	63
ANEXO VI – MODELO DE SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE D DE EMISSÃO DO FUNDO	65

CAPÍTULO 1.DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no **Anexo I** ao presente. 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; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

CAPÍTULO 2.CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. Para fins do Código ANBIMA e das *"Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros"*, o Fundo é classificado como *"FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa"*, segmento *"Híbrido"*.

CAPÍTULO 3.PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. O prazo de duração do Fundo é de 8 (oito) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação do Gestor ("Prazo de Duração").

3.2. O Fundo terá um período de investimentos de 4 (quatro) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação do Gestor ("Período de Investimento"). Durante o Período de Investimentos, eventuais desinvestimentos realizados pelo Fundo poderão ser reinvestidos em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários.

CAPÍTULO 4.PÚBLICO-ALVO

4.1. O Fundo destina-se exclusivamente a, no mínimo, Investidores Qualificados, sendo as Cotas Classe A e Cotas Classe B destinadas a Investidores Profissionais e as Cotas Classe C e Cotas Classe D destinadas a Investidores Qualificados, conforme definidos na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 5.OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio do investimento preponderante, conforme orientação do Gestor, em **(i)** quotas e/ou ações da Flow City Brasil Participações Ltda. (em transformação), inscrita no CNPJ sob o nº 41.733.455/0001-01 ("Sociedade Carnaúba"), sociedade do segmento imobiliário que tem como objetivo social, direta e/ou indiretamente por meio de sociedades que a Sociedade Carnaúba detenha ou venha a deter participação societária, o investimento, gestão, desenvolvimento e/ou exploração de empreendimentos imobiliários no geral, já executados ou em construção, incluindo, mas não se limitando a empreendimentos imobiliários dos setores residencial e não residencial, comercial, logístico, hoteleiro ou multiuso (misto), ou em **(ii)** quotas e/ou ações de Sociedades que sejam Afiliadas da Sociedade Carnaúba (conforme definido neste Regulamento). O Fundo poderá adquirir os demais Ativos Imobiliários definidos neste Regulamento ("Política de Investimentos").

5.1.1. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus rendimentos atrelados, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

5.2. O Fundo tem o objetivo de aplicar seu Patrimônio Líquido (i) preferencial e preponderantemente, em quotas/ações de emissão da Sociedade Carnaúba, ou em quotas/ações de emissão de Sociedades que sejam Afiliadas da Sociedade Carnaúba, e (ii) em Ativos Imobiliários, podendo ainda aplicar o remanescente do seu Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, observado o item 5.3 abaixo.

5.2.1. O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis nos quais investir, inclusive através de Sociedades Investidas (incluindo a Sociedade Carnaúba), ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

5.2.2. O Fundo poderá adquirir, diretamente ou por meio de Sociedades Investidas (incluindo a Sociedade Carnaúba), Imóveis que estejam localizados em todo território brasileiro.

5.2.3. O Fundo poderá, conforme decisão do Gestor, inclusive por meio da Sociedade Carnaúba, realizar reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo Fundo por meio da Sociedade Carnaúba, com o

objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

5.2.4. O Fundo poderá, a critério do Gestor, e com aprovação e decisão do Administrador, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais que tenham sido constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

5.2.6. Não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo aos Ativos Imobiliários.

5.3. Durante o Prazo de Duração do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser aplicada pelo Gestor, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em Ativos Financeiros, observados os limites de enquadramento estabelecidos pelo parágrafo 5º, Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, ainda que excedendo o limite estabelecido na cláusula 5.2 acima.

5.3.1. A aplicação da parcela do patrimônio do Fundo em Ativos Financeiros poderá ser realizada sem qualquer limitação em relação à diversificação.

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

5.4. A aquisição dos Ativos Imobiliários (inclusive por meio de Sociedades Investidas) poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de acordo de investimento e/ou compromisso de compra e venda, por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou, ainda, mediante a integralização de imóvel em uma Sociedade, nos termos da regulamentação vigente, sendo que, neste caso, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, os Imóveis deverão ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e devidamente aprovada pelo Administrador. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor e aprovação pelo Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

5.5. Caberá ao Administrador praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.

5.6. O Administrador deverá, conforme orientação do Gestor, em nome do Fundo, efetuar, diretamente ou por meio de Sociedades Investidas, investimentos na aquisição de Imóveis para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários ou empreendimentos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, ou, ainda, para conservação e melhoria dos referidos empreendimentos, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos empreendimentos imobiliários e o respectivo investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos. Quando o investimento do Fundo se der em empreendimentos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao Administrador, conforme orientação do Gestor, e independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto, nos termos do §1º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.6.1. Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Imóveis.

5.6.2. O Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para empreendimentos em construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno (inclusive por meio de Sociedades Investidas), execução da obra ou lançamento comercial de empreendimento e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro previsto, nos termos do §2º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.7. O Fundo deverá realizar os investimentos em Ativos Imobiliários durante o Período de Investimento, preponderantemente na (i) Sociedade Carnaúba, ou em (ii) Sociedades que sejam Afiliadas da Sociedade Carnaúba. Os investimentos em Ativos Financeiros poderão ser realizados ao longo do Prazo de Duração do Fundo, independente do Período de Investimento.

5.8. Os recursos utilizados pelo Fundo para a realização de investimentos nos Ativos Imobiliários ou para pagamento de despesas e encargos do Fundo deverão ser aportados, durante o Período de Investimento, pelos Cotistas em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, a qualquer tempo, conforme determinado pelo Gestor, observado o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital para as Cotas Classe C, em observância ao disposto neste Regulamento.

5.9. Uma vez encerrado o Período de Investimento, (i) nenhum novo investimento será realizado pelo Fundo, excetuado (a) investimentos nos Ativos Financeiros; e (b) investimentos em Ativos Imobiliários que tenham sido assumidos pelo Fundo previamente ao término do Período de Investimento; (ii) tampouco será exigida qualquer integralização adicional de Cotas pelos Cotistas, ressalvado o disposto no item (i)(b) desta cláusula.

5.10. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

5.11. As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante e/ou Escriturador, do Agente de Controladoria ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

5.12. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

5.13. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador e pelo Gestor na implementação da Política de Investimento descrita neste Regulamento, de acordo com suas respectivas atribuições legais, regulamentares e contratuais, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário em geral, incluindo os setores de construção civil, residencial, não residencial, comercial, logístico, hoteleiro ou multiuso (misto), bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

CAPÍTULO 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. A administração do Fundo será realizada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteiras valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“Administrador”).

6.1.1. O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação aplicável.

6.1.2. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, conforme a orientação do Gestor, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

6.2. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 ("Gestor"), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

6.3. A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria e escrituração de Cotas.

6.3.1. Os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários 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 pelo Balcão B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

6.3.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros 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.

6.4. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

6.5. Os serviços de controladoria dos Ativos e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão exercidos pelo Agente de Controladoria.

6.6. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto na CVM, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços ("Auditor Independente").

6.7. Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante orientação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08 e que é vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso contratado, o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas do Fundo.

6.7.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor do Fundo e ao consultor especializado, caso contratado, para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser

submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.8. A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários ("Distribuidor"), 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, desde que previamente aprovados pelo Administrador.

6.9. O Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, inclusive para prestar o serviço de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como para as locações ou arrendamentos, exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis.

6.10. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, por recomendação expressa 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, com exceção do próprio Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.

6.11. Nos termos do art. 1.368-D do Código Civil, e sem prejuízo dos deveres de fiscalização, monitoramento e acompanhamento do Administrador e/ou do Gestor e da responsabilidade subsidiária que lhe sejam atribuídos pela regulamentação aplicável, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável, na prestação e execução do serviço, por descumprimento de suas obrigações perante o Fundo, e respondem exclusivamente perante o Fundo, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador e/ou o Gestor, e os demais prestadores de serviço do Fundo responsáveis solidários pelo descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo.

CAPÍTULO 7.OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

7.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no artigo 32 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, e neste Regulamento:

- (i) celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observada prévia orientação do Gestor;

- (ii) adquirir, transigir e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários, 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 pelo Gestor, observada prévia orientação do Gestor;
- (iii) providenciar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (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 relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (v) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término de tal procedimento;
- (vi) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) 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;
- (ix) 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;

- (x) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos ao Fundo;
- (xi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (xii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (xiii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xiv) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto neste Regulamento;
- (xv) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvi) observar as recomendações e orientações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo;
- (xvii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, observada recomendação e orientação do Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xviii) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observando, sempre que possível, a orientação do Gestor;
- (xix) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;

- (xx) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxi) observar as disposições constantes deste Regulamento e de eventuais prospectos, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xxii) solicitar, em nome do Fundo, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- (xxiii) controlar e supervisionar, observada a recomendação do Gestor, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (xxiv) realizar Chamadas de Capital de acordo com as instruções do Gestor, sempre em observância aos procedimentos descritos neste Regulamento, nos boletins de subscrição de Cotas ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, e nos Compromissos de Investimento;
- (xxv) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - a) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
 - b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Sociedades Investidas para fins de monitoramento; e
 - c) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

7.2. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, nos termos do artigo 29, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08.

7.3. O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar o Administrador sobre os atos de gestão da carteira do Fundo, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Gestão:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, tomar a decisão de adquirir, transigir, acompanhar, tomar a decisão de alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas

hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- (ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo o Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) recomendar ao Administrador a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo;
- (iv) auxiliar o Administrador no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, auxiliando o Administrador na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de desenvolvimento, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como das locações ou arrendamentos, exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste 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) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
- (viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (x) orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar ao Administrador (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- (xi) orientar o Administrador a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários para realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (xiii) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (xiv) indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii), (iii) e (x) supra;
- (xv) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- (xvi) responsabilizar-se pela administração e gestão das sociedades por meio das quais o Fundo realize seus investimentos em Imóveis;
- (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 nº CVM 472/08;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
- (xix) quando entender necessário, recomendar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- (xx) votar nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros, e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: [https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20\(Proxy%20Vote\)_PRO_XPV_001_v1.pdf](https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20(Proxy%20Vote)_PRO_XPV_001_v1.pdf); e
- (xxi) decidir sobre as Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador para a viabilização de investimentos em Ativos Imobiliários e, conforme o caso, pagamentos de despesas e encargos do Fundo.

O GESTOR DESTES 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.

7.4. O Administrador conferirá poderes ao Gestor para que este adquira os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros previstos na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão.

7.5. Não obstante as obrigações do Gestor previstas neste Regulamento, o Gestor irá estabelecer, em documento em separado, com a interveniência do Fundo, regras de governança que estabelecerão os procedimentos a serem observados pelo Gestor acerca das oportunidades de investimentos e desinvestimentos do Fundo a serem apresentadas ao Administrador e da definição dos principais termos e condições a serem observados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à definição de orçamentos e principais termos e condições relacionados à contratação de construtoras, arquitetos e outros terceiros, conforme necessário para o desenvolvimento dos projetos imobiliários do Fundo, sendo certo que tais regras de governança deverão assegurar que nenhuma decisão sobre tais matérias poderá ser tomada sem a concordância do Gestor e a aprovação do Administrador.

CAPÍTULO 8. VEDAÇÕES

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

- (i) receber depósito em suas contas correntes;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, conforme o caso, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, 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.

8.2. A vedação prevista no inciso "x" da Cláusula 8.1 acima não impede a aquisição, pelo Fundo, representado pelo Administrador, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

8.4. As disposições previstas no inciso "ix" da Cláusula 8.1 acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, observada a Política de Investimentos apresentada neste Regulamento

CAPÍTULO 9.SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

9.1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador e/ou o Gestor será(ão) substituído(s) nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, conforme aplicável, nos termos deste Capítulo.

9.2. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar, imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação.

9.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, o Administrador deverá convocar imediatamente Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento do Administrador ou pela CVM.

9.4. Caso a Assembleia Geral referida nas Cláusulas 9.2 e 9.3 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou gestor, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou gestor eleito 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.

9.4.1. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final da Cláusula 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.

9.5. O Contrato de Gestão prevê a possibilidade de rescisão pelo Gestor no caso de inadimplemento contratual. Dessa forma, em casos de inadimplemento pelo Fundo ao Contrato de Gestão, o Gestor deverá enviar notificação ao Fundo para que este sane o inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de referida notificação.

9.6. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do Gestor com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido).

9.6.1. Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa do Gestor, será devida ao Gestor a Taxa de Performance Antecipada (conforme abaixo definido).

9.6.2. No caso de destituição do Gestor, por Justa Causa, este deixará de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a deliberação da Assembleia Geral do Fundo, exceto pela remuneração de todas e quaisquer taxas acumuladas que ainda não tenham sido pagas ao Gestor, conforme aplicável, até a data da deliberação sobre a destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da deliberação da Assembleia Geral do Fundo.

9.6.3. Para fins deste Regulamento "Justa Causa" significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Gestor, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, desde que comprovado por decisão final e irreversível, judicial, administrativa ou arbitral.

9.7. O Contrato de Gestão prevê que o Fundo indenizará e manterá indene o Gestor de e contra Perdas incorridas pelo Gestor, contanto que: (i) essas Perdas decorram das, ou sejam relacionados aos serviços prestados pelo Gestor ao Fundo, incluindo, entre outras, as atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários; e (ii) tais Perdas não tenham surgido como resultado (a) da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo pelo Gestor; ou (b) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento; ou (c) de qualquer evento definido como Justa Causa, sendo resguardado ao Fundo o direito de regresso para reaver eventuais Perdas.

9.8. O Contrato de Gestão prevê que o Gestor indenizará e manterá indene o Fundo de e contra todas as Perdas incorridas pelo Fundo, contanto que: (i) essas Perdas decorram de um descumprimento do Contrato de Gestão pelo Gestor, que não seja sanado nos prazos previstos no Contrato de Gestão, ou ainda em decorrência da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo do Gestor na prestação dos serviços, incluindo eventos caracterizados como Justa Causa; e/ou (ii) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento. A obrigação de indenizar não inclui perda de uma chance.

9.9. A não substituição do Gestor ou do Administrador, conforme o caso: (i) em até 90 (noventa) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento; ou (ii) em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral, sendo certo que, no caso do item (ii) o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

9.10. 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.

9.11. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

9.12. No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, conforme o caso, estes continuarão 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 deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

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

CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

10.1. Taxa de Administração. Durante o Prazo de Duração, o Fundo pagará a título de Taxa de Administração, que compreenderá as remunerações do Administrador, Custodiante e Gestor, o valor correspondente a **(i)** para as Cotas Classe A, 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano; **(ii)** para as Cotas Classe B, 1,75% (um inteiro e setenta e cinco décimos por cento) ao ano; e **(iii)** para as Cotas Classe C e para as Cotas Classe D, 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) ao ano ("Taxa de Administração"), calculada sobre as seguintes bases:

- (I) durante o Período de Investimento: incidente sobre o Capital Subscrito; e
- (II) após o término do Período de Investimento: incidente sobre o Capital Integralizado, com as seguintes deduções relativas a eventos do Fundo, conforme venham a ocorrer:
 - (a) amortizações, ou seja, devoluções aos Cotistas do custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativo Imobiliário detido pelo Fundo, em caso de alienação total ou parcial do referido investimento; e
 - (b) baixas de valor contábil de Sociedade Investida a zero, em decorrência de eventual decretação de falência de uma Sociedade Investida.

10.1.1. Para fins de esclarecimento, baixas contábeis que não decorram dos eventos descritos nos itens (a) e (b) acima descritos, como, exemplificativamente, ajuste a menor de Valor Justo de Sociedade Investida não serão eventos redutores da base de cálculo da Taxa de Administração após o término do Período de Investimento.

10.1.2. A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início do Fundo, observado o pagamento do valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais) ("Valor Mínimo Mensal da Taxa de Administração").

10.1.3. O Valor Mínimo Mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a Data de Início do Fundo, pela variação do IGP-M.

10.1.4. O Capital Subscrito a ser considerado para fins de cálculo da Taxa de Administração será o do mês de referência.

10.1.5. O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade de Dias Úteis de cada mês, e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

10.1.6. A Taxa de Administração engloba os serviços prestados pelo Administrador, pelo Custodiante e pelo Gestor, tais como previstos no presente Regulamento, bem como os serviços de contabilidade e escrituração, que poderão ser prestados diretamente pelo Administrador ou subcontratados junto a terceiros.

10.1.7. Pelos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador fará jus a uma remuneração correspondente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, a ser acrescido na Taxa de Administração.

10.1.8. O Administrador e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador ou pelo Gestor, desde que o somatório de tais parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance fixadas neste Regulamento.

10.1.9. Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento do Administrador, o pagamento da Taxa de Administração deverá observar o disposto na cláusula 9.12 acima.

10.1.10. A divisão da Taxa de Administração entre o Administrador e Gestor será realizada nos termos acordados entre estas no Contrato de Gestão.

10.1.11. A Taxa de Administração será devida pelo Cotista Classe A, pelo Cotista Classe B, pelo Cotista Classe C ou pelo Cotista Classe D desde a Data de Início do Fundo, ainda que a respectiva subscrição das Cotas Classe A, Cotas Classe B, Cotas Classe C ou Cotas Classe D ocorra após a Data de Início do Fundo.

10.1.12. Não será devida taxa de ingresso ou saída pelos Cotistas do Fundo.

10.2. Taxa de Performance. Por sua atuação como gestora do Fundo e sem prejuízo da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance ao Gestor, bem como dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos ("Distribuições"):

- (a) Retorno do Capital Integralizado: primeiramente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, *pro rata* e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.
- (b) Retorno Preferencial: posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, *pro rata* e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que os Cotistas tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial.

- (c) Retorno de até 12%: uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" e "(b)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 20% (vinte por cento) das Distribuições ao Gestor, até que cada Cotista tenha recebido valores correspondentes à soma do Capital Integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista, acrescido da variação de IPCA.
- (d) Catch Up: uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" a "(c)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas ao Gestor (*Catch Up*), até que o Gestor tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas do Fundo.
- (e) Divisão 80/20: Após os pagamentos descritos nos incisos "(a)" a "(d)" acima, qualquer Distribuição será alocada de forma que: (a) o Gestor receba o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da soma das Distribuições realizadas e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das Distribuições realizadas.

10.2.1. O **Anexo II** deste Regulamento apresenta exemplos numéricos de (i) Distribuições realizadas nos termos da cláusula 10.2 acima, e (ii) de casos nos quais o Gestor fará e não fará jus ao recebimento de Taxa de Performance. Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento do Gestor, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto na cláusula 9.12 acima.

10.2.2. Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance. Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance ao Gestor nos termos da cláusula 10.2 acima, tais recursos financeiros serão retidos em Conta Vinculada de titularidade do Gestor e liberados aos integrantes do Gestor de acordo com a mecânica abaixo descrita:

- I - No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do Capital Subscrito, acrescidas do Retorno Preferencial, o Gestor poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes do Gestor a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;
- II - Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Capital Subscrito, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:
 - a) valor das Distribuições; e
 - b) do Valor Justo das Sociedades Investidas remanescentes na carteira do Fundo;

Corresponda a 1,5 (um vírgula cinco) vezes o valor correspondente ao Capital Subscrito, acrescidas do Retorno Preferencial, o Gestor poderá distribuir aos integrantes do Gestor montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

III - Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso o Gestor tenha recebido e distribuído aos integrantes do Gestor valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das distribuições descritas neste artigo e na cláusula 10.2 acima, o Mecanismo de *Clawback* será acionado.

10.2.3. As situações descritas na cláusula 10.2.2. acima são exemplificadas de forma numérica na forma do **Anexo III** deste Regulamento.

10.3. Taxa de Performance Antecipada. Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa do Gestor; ou (ii) deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação do Fundo por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência do Gestor, será devida ao Gestor uma taxa de performance calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Taxa de Performance Antecipada"):

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

TPA = Taxa de Performance Antecipada, devida ao Gestor na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou Ativos Financeiros;

VPL = valor do Patrimônio Líquido do Fundo, proporcional a participação detida por cada Cotista, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição do Gestor, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas;

A = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista a título de amortização de suas Cotas desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição do Gestor, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

CIA = Capital Integralizado por cada Cotista, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição do Gestor, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO

11.1. 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 neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio do Fundo;
- (vi) 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;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) 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;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleias Gerais;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da regulamentação e legislação vigentes, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se houver;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

11.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela Instrução CVM nº 472/08 devem correr por conta do Administrador.

11.3. Além da Taxa de Administração prevista no Capítulo 10, as despesas e encargos do Fundo durante o seu funcionamento, exclusivamente no caso de uma nova emissão de mais de uma classe de Cotas e a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Classe A, Cotas Classe B, Cotas Classe C ou Cotas Classe D, serão rateadas proporcionalmente entre os Cotistas detentores de Cotas Classe A, Cotas Classe B, Cotas Classe C e Cotas Classe D, respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Classe A para os Cotistas detentores de Cotas Classe A, o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B para os Cotistas detentores de Cotas Classe B, o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe C para os Cotistas detentores de Cotas Classe C e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe D para os Cotistas detentores de Cotas Classe D.

CAPÍTULO 12. CARACTERÍSTICAS E DIREITOS DAS COTAS

12.1. O patrimônio do Fundo poderá ser representado por até 4 (quatro) classes distintas de Cotas, sendo (i) 1 (uma) classe de Cotas Classe A; (ii) 1 (uma) classe de Cotas Classe B; (iii) 1 (uma) classe de Cotas Classe C; e (iv) 1 (uma) classe de Cotas Classe D.

12.1.1. As Cotas Classe A serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, observadas as características previstas em seu Suplemento. As Cotas Classe A serão objeto da Primeira Emissão e serão distribuídas por meio de Oferta.

12.1.2. As Cotas Classe B serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, observadas as características previstas em seu Suplemento. As Cotas Classe B serão objeto da Primeira Emissão e serão distribuídas por meio de Oferta.

12.1.3. A Primeira Emissão de Cotas Classe A e Cotas Classe B do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no **Anexo IV** a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das Cotas Classe A e Cotas Classe B. Nos termos do artigo 15, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08, no âmbito da Primeira Emissão do Fundo, serão emitidas até 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) Cotas Classe A e Cotas Classe B, em sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Classe A e/ou de Cotas Classe B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas Classe A e/ou de Cotas Classe B ("Sistema de Vasos Comunicantes"), com valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais) por cota, totalizando até R\$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais).

12.1.4. As Cotas Classe C serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, observadas as características previstas em seu Suplemento. As Cotas Classe C serão distribuídas por meio de Oferta em emissão(ões) subsequente(s) à Primeira Emissão de Cotas do Fundo.

12.1.5. As características das Cotas Classe C do Fundo serão detalhadas no respectivo Suplemento, elaborado conforme modelo constante no **Anexo V** a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das Cotas Classe C.

12.1.6. As Cotas Classe D serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, observadas as características previstas em seu Suplemento. As Cotas Classe D serão distribuídas por meio de Oferta em emissão(ões) subsequente(s) à Primeira Emissão de Cotas do Fundo.

12.1.7. As características das Cotas Classe D do Fundo serão detalhadas no respectivo Suplemento, elaborado conforme modelo constante no **Anexo VI** a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das Cotas Classe D.

12.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas, bem como pelo extrato emitido aos Cotistas pelo Balcão B3 relativo as Cotas custodiadas eletronicamente no sistema de Balcão B3.

12.3. Os Cotistas detentores de Cotas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros, observado, em relação aos Cotistas detentores de Cotas Classe C, a integralização por conta e ordem, de acordo com o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital, exceto, com relação aos Cotistas detentores de Cotas Classe A e aos Cotistas detentores de Cotas Classe B, pela diferenciação no pagamento da Taxa de Administração, nos termos do capítulo 10 deste Regulamento.

12.3.1. Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto ao Balcão B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

12.4. Conforme orientação prévia do Gestor, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá aprovar 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\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado"). As características das novas emissões de Cotas do Fundo serão decididas pelo Administrador em conjunto com o Gestor.

12.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se 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, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo, em qualquer dos casos acima, ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova Cota. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor orientar o Administrador acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima.

12.4.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos da Cláusula 12.4 acima, deverá ser assegurado (i) aos Cotistas detentores Cotas de Classe A o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe A no âmbito de novas emissões de Cotas Classe A; (ii) aos Cotistas detentores de Cotas Classe B o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe B no âmbito de novas emissões de Cotas Classe B; (iii) aos Cotistas detentores de Cotas Classe C o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe C no âmbito de novas emissões de Cotas Classe C; (iv) aos Cotistas detentores de Cotas Classe D o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe D no âmbito de novas emissões de Cotas Classe D, sendo certo que não haverá a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas do Fundo ou a terceiros; e, a critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. Enquanto as Cotas forem negociadas em mercado de balcão, o exercício do direito de preferência será realizado respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

12.4.3. Observados os termos indicados no item 12.4.2 acima, o direito de preferência atribuído a cada Cotista tão somente será aplicado à subscrição de Cotas objeto de novas emissões, que pertençam à mesma classe de Cotas detidas inicialmente pelo Cotista, não sendo cabível o direito de preferência em relação à subscrição de novas Cotas de classe distinta das detidas inicialmente pelo Cotista. Para os fins de esclarecimento, e a título de exemplo, não será assegurado ao Cotista detentor de Cotas Classe A o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Classe B objeto de novas emissões e, do mesmo modo, não será assegurado ao Cotista detentor de Cotas Classe B o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Classe A objeto de novas emissões.

12.4.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.4, 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, definindo 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 das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

12.4.5. O preço de emissão de novas Cotas emitidas conforme item 12.4.4 acima deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

12.4.6. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item 12.4.4 acima, poderá ser assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que a Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas Cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência objeto da presente Cláusula deverá também observar o disposto no item 12.4.3 acima.

12.4.7. O direito de preferência referido nos itens 12.4.2 e 12.4.6 acima deverá ser exercido pelos Cotistas em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo certo que os procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência respeitarão os procedimentos e prazos operacionais necessários, nos termos da regulamentação aplicável. Enquanto as Cotas forem negociadas em mercado de balcão, o exercício do direito de preferência será realizado respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

12.5. Observados os termos do item 12.5.1 abaixo, as Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Distribuidor, poderão estabelecer a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da respectiva Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

12.5.1. As Cotas serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160/22.

12.5.2. As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em nome do Fundo, em instituição bancária autorizada a receber depósitos e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do fundo.

12.6. As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pelo Balcão B3, observado o disposto nos itens 12.6.1. e 12.6.2. abaixo. As Cotas do Fundo poderão ser negociadas nos mercados organizados de valores mobiliários, observado que as Cotas do Fundo adquiridas no âmbito da Oferta da Primeira Emissão de Cotas Classe A e Cotas Classe B do Fundo deverão obedecer às seguintes restrições, quais sejam: ficarão bloqueadas no Balcão B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais a qualquer momento; ou (b) a Investidores Qualificados

após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso "ii" do artigo 86 da Resolução CVM 160.

12.6.1. Para efeitos do disposto nesta Cláusula, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

12.6.2. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita (i) à observância do disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente, e (ii) especificamente para as Cotas Classe A, Cotas Classe B e Cotas Classe D subscritas e não integralizadas, aprovação prévia, por escrito, do Administrador e do Gestor.

12.6.2.1. Na hipótese prevista na alínea (ii) da cláusula 12.6.2. acima, o Cotista do Fundo que detiver Cotas Classe A, Cotas Classe B e Cotas Classe D subscritas e não integralizadas tão somente poderá negociar ou ceder, seja parcial ou integralmente, suas Cotas Classe A, Cotas Classe B e Cotas Classe D, conforme o caso, a terceiros mediante anuência prévia do Administrador e do Gestor.

12.6.2.2. As transferências de Cotas realizadas nos termos deste artigo não ensejarão direito de preferência aos Cotistas, sendo que todos e quaisquer custos incorridos pelos respectivos cedentes ou cessionários deverão ser por estes suportados.

12.6.2.3. Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente preencher o conceito de Investidor Profissional ou Investidor Qualificado, conforme o caso, bem como deverão aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por esta exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.

12.6.2.4. Sem prejuízo das regras aplicáveis à distribuição e integralização por conta e ordem, as transferências de Cotas estarão condicionadas à finalização, pelo adquirente, do procedimento de cadastro deste junto ao Administrador, de acordo com suas regras de KYC (*Know Your Client*) vigentes à época, nos termos da regulamentação aplicável.

12.6.2.5. O Administrador não estará obrigado a registrar qualquer transferência de Cotas que não obedeça aos procedimentos descritos neste Regulamento.

12.6.2.6. No caso de as Cotas a serem transferidas não estarem integralizadas, o potencial adquirente deverá, como condição de validade para a referida transferência, assumir expressamente, por escrito, a responsabilidade por todas as obrigações perante o Fundo que haviam sido assumidas pelo alienante, inclusive considerando o quanto previsto no Compromisso de Investimentos e no tocante à integralização das Cotas não integralizadas.

12.7. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

13.1. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento das respectivas Ofertas. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

13.1.1. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; e (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento.

13.1.2. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas.

13.2. A integralização das Cotas do Fundo será realizada, em moeda corrente nacional, a qualquer tempo (durante o Período de Investimento), da seguinte forma: **(i)** para os Cotistas detentores de Cotas Classe A, Cotas Classe B e Cotas Classe D, na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, de acordo com os procedimentos e prazos específicos descritos nos itens abaixo, nos termos do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e do Compromisso de Investimento; e **(ii)** para os Cotistas detentores de Cotas Classe C, por meio de integralização por conta e ordem, de acordo com o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento e nos respectivos Compromissos de Investimentos.

13.2.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas.

13.2.2. Os Cotistas que subscreverem Cotas Classe C no âmbito de emissões do Fundo estarão sujeitos ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital, de forma que os recursos relativos à integralização das Cotas Classe C serão mantidos, desde a data da liquidação da oferta das

Cotas Classe C, integralmente, no Fundo DI, e a cada Chamada de Capital as cotas do Fundo DI serão resgatadas pelo distribuidor por conta e ordem das cotas do Fundo DI, com exclusiva finalidade e na exata porção para atender à respectiva Chamada de Capital do Fundo, observada a regulamentação aplicável, este Regulamento e as disposições específicas relativas ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital prevista no Compromisso de Investimento e nos documentos da oferta pública das Cotas Classe C.

13.2.3. Na medida em que o Administrador, conforme instruções do Gestor, identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador realizará uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo ("Chamada de Capital"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos do suplemento, dos respectivos Compromissos de Investimento e dos boletins de subscrição ou do documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

13.2.4. As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas, observado o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital para as Cotas Classe C.

13.2.5. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções do Administrador e o disposto no boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotistas, observado o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital para as Cotas Classe C.

13.2.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, o Administrador notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências:

- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1,00% (um inteiro por cento), *pro rata die*, (c) dos custos de tal cobrança;

- (ii) convocar uma Assembleia Geral, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas por meio de nova Chamada de Capital, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente;
- (iii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente; e
- (iv) caso o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da data em que o respectivo pagamento deveria ter sido realizado, alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de até 30% (trinta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no patrimônio líquido do Fundo na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos neste artigo.

13.2.7. O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.

13.2.8. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

13.2.9. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador em sua exclusiva discricionariedade.

13.2.10. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

13.3. Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, inclusive os Cotistas Inadimplentes.

CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE

14.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o Período de Investimentos o Gestor poderá orientar o Administrador a reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

14.2. A amortização parcial das Cotas, nos termos aprovados pelo Gestor 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.

14.3. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

14.4. Farão jus a quaisquer valores devidos a Cotistas nos termos deste Regulamento, incluindo decorrentes de distribuições de rendimentos, os Cotistas, inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

15.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo ao Administrador, conforme orientação do Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, observados os termos deste Regulamento, e, conforme o caso, a recomendação do Gestor e obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

15.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

15.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

15.4. O Cotista não será titular e tampouco poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

16.1. 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.

16.2. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários 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.

16.3. O critério de precificação dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Administrador.

16.4. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, Gestor ou por empresa especializada, conforme laudo de avaliação elaborado quando da sua aquisição pelo Fundo.

16.5. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do Imóvel avaliado, a ser contratado pelo Administrador sob orientação do Gestor.

16.6. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula acima.

CAPÍTULO 17. RISCOS

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, bem como seus

investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

17.2. Em adição aos riscos indicados na cláusula 17.1. acima, o Fundo e os Cotistas estão ainda submetidos ao "*Risco relacionado à destituição sem Justa Causa do Gestor*". Neste sentido, conforme previsto na cláusula 10.3 deste Regulamento, na hipótese de destituição do Gestor sem Justa Causa, serão devidos ao Gestor a Taxa de Performance Antecipada. Neste cenário, o pagamento de tais quantias extraordinárias ao Gestor poderá ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais, impactando negativamente o retorno esperado dos Cotistas.

CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL

18.1. Sem prejuízo das disposições previstas na Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 18.1.2 abaixo e no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Gestor, com ou sem Justa Causa;
- (v) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diferente daquela prevista neste Regulamento;
- (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, se aplicável;
- (x) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) a aprovação dos atos que caracterizem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;

- (xii) alteração do Prazo de Duração do Fundo ou do Período de Investimento, ressalvadas as prorrogações permitidas nos termos deste Regulamento; e
- (xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

18.1.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de 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) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração, Taxa de Performance ou taxa de custódia. As alterações previstas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração prevista no item (iii) deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

18.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

18.2.1. 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.

18.2.2. Para efeito do disposto na Cláusula 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.

18.3. 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*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

18.3.1. A Assembleia Geral deverá reunir-se pessoalmente. Alternativamente, poderá ser realizada por qualquer outro meio permitido pela regulamentação e/ou legislação em vigor aplicável.

18.4. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

18.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

18.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

18.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

18.9. 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, inciso I da Instrução CVM nº 472/08. 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.

18.9.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observado que:

- (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.

18.10. Todas as deliberações da Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (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.

18.10.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (vi), (vii), (ix), (xi) e (xiii) da Cláusula 18.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes, em Assembleia Geral de Cotistas, e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.10.2. Os percentuais de que trata a Cláusula 18.10.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, 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.

18.11. Somente poderão votar na Assembleia Geral 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.

18.12. 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, sendo certo que referido pedido deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

18.12.1. Ao receber a solicitação de que trata a Cláusula 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.

18.12.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula, 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. É 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 nesta Cláusula.

18.12.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

18.13. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) o Administrador ou o Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor e seus respectivos 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.

18.13.1. Não se aplica a vedação prevista nesta Cláusula quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula 18.13 acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

18.14. 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.

18.14.1. O pedido de que trata a Cláusula acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

18.14.2. O percentual de que trata a Cláusula acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

18.15. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, conforme previstas no artigo 26-A da Instrução CVM nº 472/08.

18.15.1. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes 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.

18.15.2. 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. O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

18.15.3. 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 nº 472/08:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe 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.

18.15.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos demais Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES

19.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

19.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.2. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

20.3. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 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 até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto na Cláusula 20.1 acima será pago: (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 30 de junho de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de agosto subsequente; e (ii) com relação aos balanços semestrais

referentes a 31 de dezembro de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de fevereiro subsequente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

20.3.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos da Cláusula 20.1 acima, o Gestor poderá orientar o Administrador a reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.3.2. O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.3.3. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 20.1 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

20.4. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

20.5. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

20.6. Observado o disposto nos itens 20.1 e 20.3 e em havendo mais de uma classe de Cotas a apuração de resultados deverá ser proporcionalmente rateada entre os Cotistas detentores de Cotas Classe A, os Cotistas detentores de Cotas Classe B, os Cotistas detentores de Cotas Classe C e os Cotistas detentores de Cotas Classe D, conforme o caso, respeitando (i) a razão entre o Capital Integralizado do Fundo e o Capital integralizado das Cotas Classe A para os Cotistas detentores de Cotas Classe A, o Capital Integralizado do Fundo e o Capital integralizado das Cotas Classe B para os Cotistas detentores de Cotas Classe B, o Capital Integralizado do Fundo e o Capital integralizado das Cotas Classe C para os Cotistas detentores de Cotas Classe C e a razão entre o Capital Integralizado do Fundo e o Capital integralizado das Cotas Classe D para os Cotistas detentores de Cotas Classe D; e (ii) a metodologia de cálculo da taxa de performance para as Cotas.

20.7. Para arcar com as despesas e encargos do Fundo, será formada após a primeira data de integralização de Cotas e mantida até o final do prazo de duração do Fundo, pelo Administrador uma reserva de caixa em valor suficiente para cobrir as despesas e encargos do Fundo estimados pelo Administrador para o período de 6 (seis) meses subsequente.

20.7.1. Os recursos da reserva de caixa serão aplicados nos Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão servir para recompor a reserva de caixa.

20.7.2. Após a primeira data de integralização de Cotas, a reserva de caixa deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal do Fundo, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento, em especial o disposto na Cláusula 20.1 acima.

20.8. 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 Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.

20.8.1. Caso a Assembleia Geral prevista na Cláusula 20.8 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis, demais Ativos Imobiliários do Fundo, Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários, e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não 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.

20.9. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; ou (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.

CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

21.1. 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 nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

21.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

21.2. Para fins do disposto neste Regulamento, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja

disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

21.3. 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.

CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES

22.1. 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.

22.1.1. Para fins da cláusula acima, é considerado relevante 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 23. LIQUIDAÇÃO

23.1. O Fundo será liquidado ao término do Prazo de Duração. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

23.2. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

23.3. 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 do Prazo de Duração ou da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

23.4. 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.

23.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos na Cláusula 23.4 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.

23.6. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas que tratar sobre a liquidação do Fundo 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.

23.7. 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.

23.8. 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.

23.9. Após a partilha de que tratam os itens acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador, o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, do Gestor ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

23.10. Após a partilha do ativo, 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) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha

deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e

- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO

24.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo possível a subscrição da integralidade das cotas por um único investidor. 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 9.779/99.

24.2. 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.

24.2.1. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do Fundo ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo.

24.2.2. Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

24.3. O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, para evitar os

impactos tributários mencionados na Cláusulas 24.1 e 24.2 acima, ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS

25.1. 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.

25.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

25.3. 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.

Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2023.

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

ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

Administrador	Tem a definição constante da Cláusula 6.1 do Regulamento.
Afiladas da Sociedade Carnáuba	Com relação à Sociedade Carnáuba, significam: (i) sociedades que a Sociedade Carnáuba detenha ou venha a deter participação societária, (ii) seus controladores diretos ou indiretos, (iii) suas sociedades controladas, direta ou indiretamente, (iv) as sociedades sob mesmo controle da Sociedade Carnáuba, ou (v) sociedades coligadas à Sociedade Carnáuba.
Agente de Controladoria	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo Administrador para realizar os serviços de controladoria dos Ativos do Fundo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Significam: (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 de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (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 na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("DI") e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

Ativos Imobiliários	Significam (i) Imóveis; ou (ii) quotas e/ou ações de Sociedade (incluindo a Sociedade Carnaúba).
Auditor Independente	Tem a definição constante da Cláusula 6.6 do Regulamento.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Balcão B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
Capital Autorizado	Tem a definição constante da Cláusula 12.4 do Regulamento.
Capital Comprometido	Significa a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais o Fundo tenha assumido obrigações de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis.
Capital e Custos Alocáveis	Significa a soma dos seguintes valores: (a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição de Sociedade Investida em questão; (b) Custos de Transação da Sociedade Investida a em questão; e (c) Encargos Alocáveis da Sociedade Investida em questão.
Capital Integralizado	Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.
Capital Subscrito	Significa a soma do valor constante dos boletins de subscrição ou dos documentos de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, firmados por cada investidor do Fundo, a título de subscrição de Cotas.
Chamada(s) de Capital(s)	Significa cada aviso entregue aos Cotistas, de tempos em tempos, durante o Período de Investimento, pelo Administrador, conforme instruído pelo Gestor, o qual informará o momento e o valor das integralizações de Cotas que deverão ser feitas pelos Cotistas signatários de Compromissos de Investimento, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos no Fundo para (i) a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) o pagamento de despesas e encargos do Fundo.
Compromisso(s) de Investimento	Significa cada " <i>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Integralização de Cotas e Outras Avenças</i> ", que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista.

CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros
Código Civil Brasileiro	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 nº 472/08.
Conta Vinculada	Significa a conta corrente de titularidade do Gestor, na qual ficarão retidos os valores a serem distribuídos ao Gestor a título de Taxa de Performance.
Contrato de Gestão	Significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba</i> ”, 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	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, incluindo as Cotas Classe A, as Cotas Classe B, as Cotas Classe C e as Cotas Classe D, em conjunto, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotas Classe A	Significa quaisquer das cotas de classe A emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento, as quais serão objeto de Primeira Emissão de Cotas do Fundo.
Cotas Classe B	Significa quaisquer das cotas de classe B emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento, as quais serão objeto de Primeira Emissão de Cotas do Fundo.
Cotas Classe C	Significa quaisquer das cotas de classe C emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento.
Cotas Classe D	Significa quaisquer das cotas de classe D emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento.
Cotista Inadimplente	Significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento, do respectivo Compromisso de Investimento, do boletim de subscrição de Cotas ou do documento

de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, observado o disposto no Capítulo 13 deste Regulamento.

Cotistas	Os titulares das Cotas Classe A ou Cotas Classe B ou Cotas Classe C ou Cotas Classe D, indistintamente e quando referidos em conjunto.
Cotistas Classe A	Os titulares das Cotas Classe A.
Cotistas Classe B	Os titulares das Cotas Classe B.
Cotistas Classe C	Os titulares das Cotas Classe C.
Cotistas Classe D	Os titulares das Cotas Classe D.
Custodiante	Instituição contratada pelo Administrador para realizar a custódia dos Ativos do Fundo.
Custos de Transação	Significa os custos incorridos pelo Fundo, direta ou indiretamente, para a realização do investimento e desinvestimento em uma Sociedade Investida, tais como, mas não se limitando, aos honorários de advogados, consultores, assessores financeiros, despesas com viagens, hospedagem e alimentação e demais custos especificamente incorridos de boa-fé pelo Gestor para a efetivação do investimento e/ou desinvestimento na Sociedade Investida. Para fins de esclarecimento, caso haja determinados Custos de Transação que venham a ser incorridos e não seja concluído o investimento na Sociedade em questão, tais Custos de Transação deverão ser computados como Encargos Alocáveis para os fins do cálculo do Capital e Custos Alocáveis a partir da data em que referido investimento em Sociedade não se concretizou.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Fundo	Significa a data de início das atividades do Fundo, a qual ocorrerá na data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio,

de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (vi) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

Dia Útil

Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

Distribuição ou Distribuições

São os valores efetivamente distribuídos aos Cotistas, a qualquer título, incluindo os valores distribuídos a título de lucros periódicos, nos termos do Capítulo 20, amortização e/ou resgates de Cotas.

Encargos Allocáveis

Significa o valor de encargos gerais incorridos pelo Fundo, incluindo Taxa de Administração (ou seja, que não se configurem como Custos de Transação da Sociedade Investida em questão ou de outras Sociedade Investida), que corresponderá à proporção do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para o investimento na Sociedade Investida em relação ao Capital Subscrito do Fundo, até o mês imediatamente anterior a uma Distribuição.

Escriturador

Instituição devidamente habilitada contratada pelo Administrador para realizar a escrituração das Cotas.

Eventos de Liquidez de Sociedade Investida

Significa o efetivo recebimento, pelo Fundo, de recursos decorrentes da alienação, total ou parcial, da participação detida pelo Fundo nas Sociedade Investidas.

Formador de Mercado

Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.

Fundo

Significa o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA**.

Fundo DI

significa o fundo de investimento especialmente constituído para receber os recursos dos subscritores das Cotas Classe C a serem emitidas no

âmbito de emissões do Fundo, em atendimento ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital.

Gestor	Tem a definição constante da Cláusula 6.2 do Regulamento.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Imóveis	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de <i>greenfield</i> , ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para o mercado imobiliário em geral, incluindo, mas não se limitando aos setores residencial, não residencial, comercial, logística, hoteleiro ou multiuso (misto), seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade " <i>built to suit</i> " ou " <i>sale and leaseback</i> " na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, sendo que, no caso de o Fundo deter diretamente o imóvel deverá realizar seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pelo Administrador.
Investidores Profissionais	Significam os investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM nº 30/21.
Investidores Qualificados	Significam os investidores qualificados, conforme definidos pelo art. 12 da Resolução CVM nº 30/21.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e, a partir da sua entrada em vigor, a Resolução CVM nº 175/22.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555/14	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada e, a partir da sua entrada em vigor, a Resolução CVM nº 175/22.

Justa Causa	Tem a definição prevista na Cláusula 9.6.3 deste Regulamento.
Lei nº 8.245/91	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lucros Semestrais	Tem a definição prevista na Cláusula 20.1 deste Regulamento.
Mecanismo de Clawback	Significa o procedimento pelo qual o Gestor deverá, (i) caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Regulamento, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver ao Fundo os valores pagos à época ao Gestor a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar o Administrador para que efetue a Distribuição de tais valores aos Cotistas, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento de Resultados de Sociedade Investida, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que o Gestor não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Regulamento e que a rentabilidade acumulada das Cotas atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial. Para fins de esclarecimento, Encargos Alocáveis que não tenham sido alocados, conforme os procedimentos descritos no Regulamento, serão computados para os fins do Mecanismo de <i>Clawback</i> .
Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital	Significa o mecanismo por meio do qual cada Chamada de Capital destinada aos Cotistas será atendida por aqueles que subscreverem Cotas Classe C no âmbito de emissões do Fundo, mediante o resgate, por conta e ordem dos Cotistas detentores de Cotas Classe C, das cotas por eles detidas no Fundo DI.
Oferta	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 160/22.
Patrimônio Líquido do Fundo	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.

Perdas	Significam todas e quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos diretos (incluindo, entre outros, os valores relativos a decisões judiciais, acordos e multas).
Pessoas Ligadas	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Política de Investimento	Significa a política de investimento do Fundo descrita no Capítulo 5 deste Regulamento.
Primeira Emissão	Significa a primeira emissão de Cotas Classe A e Cotas Classe B do Fundo, a qual será realizada nos termos do Suplemento no Anexo IV deste Regulamento.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta, conforme aplicável, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
Rendimentos de Sociedade Investida	Significa o efetivo recebimento, pelo Fundo, de rendimentos, dividendos, juros sobre o capital próprio, bonificações e outros ganhos, decorrentes da titularidade de valores mobiliários de emissão das Sociedades Investidas.
Resultados dos Ativos Imobiliários	Significa os valores efetivamente recebidos pelo Fundo, decorrentes de eventos de liquidez dos Ativos Imobiliários, assim como os rendimentos dos Ativos Imobiliários.

Retorno Preferencial	Significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista. O Retorno Preferencial não representa e não deve ser considerado como hipótese, promessa, sugestão ou garantia de rentabilidade futura ou qualquer forma de garantia aos Cotistas do Fundo.
Resolução CVM nº 30/21	Significa Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM nº 160/22	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM nº 175/22	Resolução CVM nº 160, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
Resultados de Sociedade Investida	significa os valores efetivamente recebidos pelo Fundo, decorrentes de Eventos de Liquidez de Sociedade Investida e Rendimentos de Sociedade Investida.
Sociedade	Significa uma sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
Sociedade Carnáuba	Significa a FLOW CITY BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA. (em transformação), inscrita no CNPJ sob o nº 41.733.455/0001-01.
Sociedade Investida	significa uma Sociedade cujas ações/quotas venham a ser adquiridas ou integralizadas pelo Fundo, ou que venham a ser atribuídas ao Fundo, incluindo a Sociedade Carnáuba.
SPE	significa uma sociedade de propósito específico.
Suplemento	É o suplemento de Cotas constante dos modelos previstos nos anexos deste Regulamento e que contém as características das emissões de Cotas.
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.1 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 de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da Oferta de Cotas na CVM, conforme aplicável, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas no Balcão B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*); e (i) outros custos relacionados à Oferta, conforme previstos na Oferta.

Taxa de Performance	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.2 deste Regulamento.
Taxa de Performance Antecipada	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.3 deste Regulamento.
Termo de Adesão	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Valor de Mercado	Significa o valor de mercado do Fundo, calculado pelo Administrador por meio da multiplicação (i) da totalidade de Cotas pelo (ii) valor de mercado das Cotas, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela Balcão B3.
Valor Justo	Significa o valor constante no último laudo de avaliação do valor justo das Sociedades, elaborado por empresa especializada indicada pelo Gestor e aprovada pelo Administrador.

ANEXO II – EXEMPLO DE PAGAMENTO E NÃO PAGAMENTO DE TAXA DE PERFORMANCE

Exemplo 1: Taxa de Performance devida

Premissas

	Referência	Conceito	Valores
	A	Capital Integralizado	165,000,000.00
	B	Período entre Capital Integralizado e Devolução (anos)	5
7%	C	Retorno Preferencial	IPCA + 7% a.a.
	D	IPCA (anual)	3.5%
12%	E	Retorno de até 12% - Catch Up	IPCA + 12% a.a.
	F	Rendimentos de Ativo Imobiliário	30,000,000.00
	G	Evento de liquidez de Ativo Imobiliário	370,000,000.00

Cálculo do Retorno Preferencial (em valores monetários)

	Referência	Conceito	Valores
	A	Capital Integralizado	165,000,000.00
	$H = A * (1 + C)^B$	Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial	274,855,594.78
	$I = A * (1 + E)^B$	Capital Integralizado ajustado pelo Retorno de até 12%	345,362,998.70

Cálculo da Taxa de Performance e de retorno ao Investidor

	Referência	Conceito	Valores
	(x)	Taxa de Performance referente ao Retorno de até 12% a.a.	20%
	(y)	Taxa de Performance referente ao Retorno acima de 12% a.a. - Catch Up	50%
	$J = F + G$	Amortização de Capital e Resultado de Ativo Imobiliário para o Fundo	400,000,000.00
		Como $J > H$, a Taxa de Performance é devida.	
	A	Devolução do Capital Integralizado	165,000,000.00
	$K = J - A$	Excedente após Devolução do Capital Integralizado	235,000,000.00
	$L = \text{Mínimo}(H - A; K)$	Devolução do Retorno Preferencial (se $K > (H - A)$)	109,855,594.78
	$M = K - L$	Excedente após devolver o Retorno Preferencial Como o excedente após a devolução do Retorno Preferencial é positivo, a Taxa de Performance de 20% começa a ser cobrada até atingir 12% de retorno do Investidor.	125,144,405.22
	$N = I - A - L$	Necessidade de devolução ao Investidor até atingir o Retorno de até 12%	70,507,403.92
	$O = (N / (1 - (x)))$	Distribuição total necessária para atingir o Retorno de até 12% Como $M > O$, será ativado o Catch Up	88,134,254.90

$P = O * (x)$	Distribuição até o Catch Up - Taxa de Performance do Gestor	17,626,850.98
$Q = O * (1 - (x))$	Distribuição até o Catch Up - Distribuição para o Investidor	70,507,403.92
$R = M - (P + Q)$	Excendente após atingir o Catch Up	37,010,150.32

Catch Up - o gestor passa a receber (y) até que o o Gestor tenha recebido o valor correspondente a 20% do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas do Fundo.

$S = R * (y)$	Retorno Catch Up - Taxa de Performance do Gestor	18,505,075.16
$T = R * (1 - (x))$	Retorno Catch Up - Distribuição para o Investidor	18,505,075.16
	Distribuição Total Gestor	36,131,926.14
	Distribuição Total Investidor	363,868,073.86
	% Recebido pelo Gestor	9.0%
	% Recebido pelo Investidor	91.0%

Exemplo 2: Taxa de Performance NÃO devida

Premissas

	Referência	Conceito	Valores
	A	Capital Integralizado	165,000,000.00
	B	Período entre Capital Integralizado e Devolução (anos)	5
7%	C	Retorno Preferencial	IPCA + 7% a.a.
	D	IPCA (anual)	3.5%
12%	E	Retorno de até 12% - Catch Up	IPCA + 12% a.a.
	F	Rendimentos de Ativo Imobiliário	10,000,000.00
	G	Evento de liquidez de Ativo Imobiliário	240,000,000.00

Cálculo do Retorno Preferencial (em valores monetários)

	Referência	Conceito	Valores
	A	Capital Integralizado	165,000,000.00
	$H = A * (1 + C)^B$	Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial	274,855,594.78
	$I = A * (1 + E)^B$	Capital Integralizado ajustado pelo Retorno de até 12%	345,362,998.70

Cálculo da Taxa de Performance e de retorno ao Investidor

	Referência	Conceito	Valores
	(x)	Taxa de Performance referente ao Retorno de até 12% a.a.	20%
	(y)	Taxa de Performance referente ao Retorno acima de 12% a.a.	50%
	$J = F + G$	Amortização de Capital e Resultado de Ativo Imobiliário pa	250,000,000.00
		Como $J > H$, a Taxa de Performance é devida.	
	A	Devolução do Capital Integralizado	165,000,000.00
	$K = J - A$	Excedente após Devolução do Capital Integralizado	85,000,000.00
	$L = \text{Mínimo}(H - A; K)$	Devolução do Retorno Preferencial até o limite do Excedente após Devolução do Capital Integralizado	85,000,000.00

M = K - L	Excedente após devolver o Retorno Preferencial	0.00
	Como não há excedente após a devolução do Retorno Preferencial, a Taxa de Performance não será devida.	
	Distribuição Total Gestor	0.00
	Distribuição Total Investidor	250,000,000.00
	% Recebido pelo Gestor	0.0%
	% Recebido pelo Investidor	100.0%

* Para fins de simplificação, foi considerado que o Capital Integralizado foi incorrido de uma só vez, e o recebimento dos Rendimentos de Ativo Imobiliário foram recebidos na data do Evento de Liquidez (desinvestimento). Para o cálculo do Retorno Preferencial e da Taxa de Performance efetivamente devida, estes valores serão apurados nos períodos que forem incorridos e ajustados pro rata die.

ANEXO III – EXEMPLO DE DISTRIBUIÇÕES NA CONTA VINCULADA E MECANISMO DE CLAWBACK, CONFORME DISPOSTO NA CLÁUSULA 10.2.2, “I” E “III” DO REGULAMENTO DO FUNDO

Momento intermediário		
<i>(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Fundo)</i>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Subscrito	R\$ 100,000,000
B	Capital Integralizado <i>(até o momento)</i>	R\$ 80,000,000
C	Retorno Preferencial <i>(em R\$, até o momento)</i>	R\$ 6,000,000
D	Distribuições <i>(até o momento)</i>	R\$ 104,000,000
Como (i) $D > A$, e (ii) $D > (B+C)$, é direito do Gestor distribuir a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance		
E	Taxa de Performance	20%
$F = E*(D-B-A)$	Taxa de Performance a ser distribuída	R\$ 3,600,000

Final do Prazo de Duração - sem Clawback		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
G	Capital Integralizado	R\$ 95,000,000
H	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16,000,000
I	Distribuições	R\$ 150,000,000
Como $I > (G+H)$, a Taxa de Performance é devida ao Gestor		
$J = E*(I-G-H)$	Taxa de Performance final	R\$ 7,800,000
Como $J > F$, o saldo da Taxa de Performance é devido ao Gestor		
$K = J-F$	Saldo da Taxa de Performance distribuído ao final do Prazo de Duração	R\$ 4,200,000

Final do Prazo de Duração - com Clawback		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
G	Capital Integralizado	R\$ 95,000,000
H	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16,000,000
L	Distribuições	R\$ 115,000,000
Como $L > (G+H)$, a Taxa de Performance é devida ao Gestor		
$M = E*(L-G-H)$	Taxa de Performance final	R\$ 800,000
Como $M < F$, o saldo da Taxa de Performance é negativo e deve ser retornado ao Fundo		
$N = F-M$	Saldo da Taxa de Performance retornado ao Fundo ao final do Prazo de Duração (Mecanismo de Clawback acionado)	R\$ 2,800,000

Momento intermediário		
(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Fundo)		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Subscrito	R\$ 100,000,000
B	Capital Integralizado (até o momento)	R\$ 80,000,000
C	Retorno Preferencial (em R\$, até o momento)	R\$ 6,000,000
D	Distribuições (até o momento)	R\$ 52,000,000
E	Valor Justo dos Ativos Imobiliários (até o momento)	R\$ 98,000,000
F	Taxa de Performance	20%
Como (i) $D \div A \geq 0.5$, e (ii) $(D+E) \div A \geq 1.5$, é direito do Gestor distribuir a 50% dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance.		
$G = E - B - C$	Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários menos o Retorno Preferencial	R\$ 12,000,000
$H = F * G$	Taxa de Performance a ser distribuída (até 50%)	R\$ 1,200,000

Final do Prazo de Duração - sem Clawback		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
I	Capital Integralizado	R\$ 95,000,000
J	Retorno Preferencial (em R\$)	R\$ 16,000,000
K	Distribuições	R\$ 150,000,000
Como $K > (I+J)$, a Taxa de Performance é devida ao Gestor		
$L = F * (K - I - J)$	Taxa de Performance final	R\$ 7,800,000
Como $L > H$, o saldo da Taxa de Performance é devido ao Gestor		
$M = L - H$	Saldo da Taxa de Performance distribuído ao final do Prazo de Duração	R\$ 6,600,000

Final do Prazo de Duração - com Clawback		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
I	Capital Integralizado	R\$ 95,000,000
J	Retorno Preferencial (em R\$)	R\$ 16,000,000
K	Distribuições	R\$ 115,000,000
Como $N > (I+J)$, a Taxa de Performance é devida ao Gestor		
$O = F * (N - I - J)$	Taxa de Performance final	R\$ 800,000
Como $O < H$, o saldo da Taxa de Performance é negativo e deve ser retornado ao Fundo		
$P = H - O$	Saldo da Taxa de Performance retornado ao Fundo ao final do Prazo de Duração (Mecanismo de Clawback acionado)	R\$ 400,000

ANEXO IV – SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE A E COTAS CLASSE B DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO

Classe das Cotas:	A e B.
Montante Inicial:	Até R\$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais), representado por inicialmente 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) Cotas Classe A e Cotas Classe B, podendo tal valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Classe A e as Cotas Classe B em razão do Sistema de Vasos Comunicantes.
Quantidade de Cotas Classe A e Cotas Classe B a serem emitidas:	Inicialmente, 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) cotas classe A (" <u>Cotas Classe A</u> ") e cotas classe B (" <u>Cotas Classe B</u> "), em sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Classe A e/ou de Cotas Classe B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas Classe A e/ou de Cotas Classe B (" <u>Sistema de Vasos Comunicantes</u> ").
Forma de Distribuição das Cotas Classe A e Cotas Classe B:	Oferta nos termos da Resolução CVM nº 160/22.
Lote Adicional de Cotas Classe A e Cotas Classe B:	Até 25%, isto é, até 41.250 (quarenta e uma mil e duzentas e cinquenta) Cotas Classe A e Cotas Classe B, observado que a opção de Lote Adicional poderá ser exercida mediante a emissão de Cotas Classe A ou Cotas Classe B, considerando o Sistema de Vasos Comunicantes.
Valor Unitário das Cotas Classe A e Cotas Classe B:	R\$ 1.000,00 (mil reais) (" <u>Preço de Emissão</u> ").
Preço de Subscrição das Cotas Classe A e Cotas Classe B:	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Distribuição Parcial e Montante Mínimo:	A manutenção da emissão está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), equivalentes a 15.000 (quinze mil) Cotas Classe A e Cotas Classe B, podendo tal valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Classe A e as Cotas Classe B em razão do Sistema de Vasos Comunicantes.

Montante Mínimo por investidor:	Cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de (i) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) no caso das Cotas Classe A, correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas Classe A, e (ii) R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) no caso das Cotas Classe B, correspondente a 300 (trezentas) Cotas Classe B. Para fins de esclarecimento, no cálculo dos Montantes Mínimos por Investidor acima, os valores aportados por investidores de carteiras administradas de valores mobiliários que possuam o mesmo gestor serão considerados como aportados por um único investidor, ainda que as respectivas subscrições sejam individualmente inferiores ao respectivo Montante Mínimo por investidor, conforme descrito acima.
Número de Classes e Séries:	Cotas Classe A e Cotas Classe B de série única.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Classe A e Cotas Classe B:	Via MDA operacionalizado pelo Balcão B3, por meio de Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador do Fundo.
Tipo de Distribuição:	Pública Primária.
Regime de Colocação:	Melhores Esforços.
Público Alvo:	Investidores Profissionais, conforme definidos pelo art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Período de Colocação:	Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas Classe A e Cotas Classe B deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da oferta das Cotas Classe A e Cotas Classe B.
Negociação e Custódia das Cotas Classe A e Cotas Classe B:	As Cotas Classe A e Cotas Classe B não serão admitidas à negociação em bolsa de valores, no entanto, poderão ser depositadas para negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos operacionalizado pelo Balcão B3.

Coordenador Líder:	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
---------------------------	---

ANEXO V – MODELO DE SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE C DE EMISSÃO DO FUNDO

Classe das Cotas:	C
Montante Inicial:	Até R\$ [•] ([•]).
Quantidade de Cotas Classe C a serem emitidas:	Até [•] ([•]) Cotas Classe C.
Forma de Distribuição das Cotas Classe B:	Oferta nos termos da Resolução CVM nº 160/22.
Lote Adicional de Cotas Classe C:	Até [•]%, isto é, até [•] ([•]) Cotas Classe C.
Valor Unitário das Cotas Classe C:	R\$ [•] ([•]).
Preço de Subscrição das Cotas Classe C:	R\$ [•] ([•]).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo:	[•] ([•]) Cotas Classe C, que representam R\$ [•] ([•]).
Montante Mínimo por investidor:	[•] ([•]) Cotas Classe C equivalente a R\$[•] ([•]), considerando o Preço de Emissão.
Número de Classes e Séries:	Cotas Classe C de série única.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Classe C:	Via MDA operacionalizado pelo Balcão B3, por meio de Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador do Fundo, observado o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital previsto no Regulamento.
Tipo de Distribuição:	Pública Primária.
Regime de Colocação:	Melhores Esforços.
Público Alvo:	Investidores Qualificados, conforme definidos pelo art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Período de Colocação:	Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas Classe C deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta das Cotas Classe C.

Negociação e Custódia das Cotas Classe C:	Fundos 21 – Módulo de Fundos operacionalizado pelo Balcão B3.
Coordenador Líder:	[•]

ANEXO VI – MODELO DE SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE D DE EMISSÃO DO FUNDO

Classe das Cotas:	D
Montante Inicial:	Até R\$ [•] ([•]).
Quantidade de Cotas Classe D a serem emitidas:	Até [•] ([•]).
Forma de Distribuição das Cotas Classe D:	Oferta nos termos da Resolução CVM nº 160/22.
Lote Adicional de Cotas Classe D:	Até [•]%, isto é, até [•] ([•]) Cotas Classe D.
Valor Unitário das Cotas Classe D:	R\$ [•] ([•]).
Preço de Subscrição das Cotas Classe D:	R\$ [•] ([•]).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo:	[•] ([•]) Cotas Classe D, que representam R\$ [•] ([•]).
Montante Mínimo por investidor:	[•] ([•]) Cotas Classe D equivalente a R\$ [•] ([•]), considerando o Preço de Emissão.
Número de Classes e Séries:	Cotas Classe D de série única.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Classe D:	Via MDA operacionalizado pelo Balcão B3, por meio de Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador do Fundo.
Tipo de Distribuição:	Pública Primária.
Regime de Colocação:	Melhores Esforços.
Público Alvo:	Investidores [Qualificados/Profissionais], conforme definidos pelo art. [11/12] da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Período de Colocação:	Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas Classe D deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta das Cotas Classe D.

Negociação e Custódia das Cotas Classe C:	Fundos 21 – Módulo de Fundos operacionalizado pelo Balcão B3.
Coordenador Líder:	[•]

Certificate Of Completion

Envelope Id: A2B6EE00F5A14B7DAEA682827A5874FA

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: FII XP Carnaúba - IPA e Regulamento (v. assinatura).pdf

Source Envelope:

Document Pages: 78

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Júlia de Oliveira e Silva Portocarrero

AutoNav: Enabled

Stamps: 1

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100

Envelopeld Stamping: Enabled

SP, SP 04.538-132

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

jportocarrero@stoccheforbes.com.br

IP Address: 177.124.231.42

Record Tracking

Status: Original

Holder: Júlia de Oliveira e Silva Portocarrero

Location: DocuSign

6/19/2024 8:03:07 PM

jportocarrero@stoccheforbes.com.br

Signer Events

Signature

Timestamp

Luiza Candido

luiza.candido@xpi.com.br

Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Sent: 6/19/2024 8:05:27 PM

Viewed: 6/20/2024 9:45:54 AM

Signed: 6/20/2024 9:46:16 AM

Using IP Address: 200.182.103.77

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/20/2024 9:45:54 AM

ID: 7672a16e-337d-42c9-aca2-2d56b5b6d1a9

Leonardo Sperle Ferreira Lage

leonardo.sperle@xpi.com.br

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Leonardo Sperle Ferreira Lage
952D544FEEB14D8...

Sent: 6/20/2024 9:46:20 AM

Viewed: 6/20/2024 11:06:14 AM

Signed: 6/20/2024 11:06:28 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.92.67.114

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/20/2024 11:06:14 AM

ID: de3ed815-d4fd-48cb-9492-f61636cd445e

Lizandro Arnoni

lizandro.arnoni@xpi.com.br

Diretor

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Lizandro Arnoni
E799C192DBD54DA...

Sent: 6/20/2024 9:46:20 AM

Viewed: 6/20/2024 12:11:19 PM

Signed: 6/20/2024 12:11:48 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.92.67.114

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/20/2024 12:11:19 PM

ID: 405ad075-144b-4774-adfc-99974e321c63

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	6/19/2024 8:05:27 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/20/2024 12:11:19 PM
Signing Complete	Security Checked	6/20/2024 12:11:48 PM
Completed	Security Checked	6/20/2024 12:11:48 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.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 STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



GRUPO **CARNAÚBA**



ANEXO III

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. -
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de
dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 5 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o período de 5 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo da propriedade para investimento

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2023 investimentos através de participação em sociedade de propósito específico (“SPE”) de R\$ 49.241 mil, registrada pelo custo de aquisição, que representava 96,74% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, o investimento na SPE foi considerado um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise das documentações de aquisição da SPE, que corroboram a propriedade e o valor de aquisição, verificamos também os registros efetuados e a liquidação financeira da transação. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativas nº5, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em SPE, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Financeiro e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Emerson Morelli
Contador CRC SP-249401/O

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Balanço Patrimonial

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativo	Nota	2023	
		Valores	% PL
<u>Circulante</u>		51.877	101,92%
Cotas de fundo de investimento	4	2.636	5,18%
Cotas de fundos de investimento renda fixa		2.636	5,18%
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Investimento em sociedade de propósito específico	5	49.241	96,74%
Ações subscritas de companhia fechada	5.iii	49.894	98,02%
Ações a integralizar	5.iii	(653)	-1,28%
Valores a receber		3	0,01%
Taxa de administração		3	0,01%
Total do ativo		51.880	101,93%
Passivo			
<u>Circulante</u>		980	1,93%
Custo de emissão de cotas	8.ii	773	1,52%
Taxa de administração		207	0,41%
Total do passivo		980	1,93%
Patrimônio líquido		50.900	100%
Cotas integralizadas	8.i	56.077	110,17%
(-) Custo relacionados a emissão de cotas		(4.846)	-9,52%
Lucros/(prejuízos) acumulados		(331)	-0,65%
Total do passivo e patrimônio líquido		51.880	101,93%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Demonstração de resultado

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	2023
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Rendas com cotas de fundo renda fixa		453
Despesas tributárias		(102)
Resultado Líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária		351
Outras Despesas	10	(682)
Taxa de administração		(674)
Cetip/Selic		(8)
Resultado Líquido do período		(331)
Quantidade de cotas		56.077
Resultado Líquido por cota (em reais)		(5,90)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A - CNPJ 02.332.886/0001-04)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Notas	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Resultado acumulado	Total
Saldo inicial em 05 de setembro (início das atividades)		-	-	-	-
Aplicação de cotistas	8i	56.077	-	-	56.077
Custos relacionados a emissão de cotas	8ii	-	(4.846)	-	(4.846)
Resultado líquido do exercício		-	-	(331)	(331)
Em 31 de dezembro de 2023		56.077	(4.846)	(331)	50.900

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendas com título de renda fixa	453
Taxa de administração	(470)
Tributos	(102)
Cetip/Selic	(8)
Caixa líquido das atividades operacionais	(127)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição - FLOW CITY BRASIL	(40.210)
Aumento de Capital - FLOW CITY BRASIL	(9.031)
Caixa líquido das atividades de investimento	(49.241)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	56.077
Custo relacionado a emissão de cotas	(4.073)
Caixa líquido das atividades de financiamento	52.004
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.636
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.636
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.636

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo regulamento vigente, com prazo de duração do Fundo é de 8 (oito) anos contados da primeira integralização de cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação do Gestor.

O Fundo terá um período de investimentos de 4 anos contados da primeira integralização de cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por 1 ano, conforme orientação do Gestor (“Período de Investimento”). Durante o período de investimentos, eventuais desinvestimentos realizados pelo Fundo poderão ser reinvestidos em imóveis e/ou Ativos Imobiliários, conforme definido no regulamento do Fundo.

O Fundo destina-se exclusivamente a, no mínimo, investidores qualificados, sendo as cotas classe A e cotas classe B destinadas a investidores profissionais e as cotas classe C destinadas a investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação aplicável.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela XP Vista Asset Management Ltda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora ou qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento financeiro, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI) e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento financeiro em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 30 de junho de 2025. Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Lei nº 14.754

Em 13 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), que trouxe alterações à tributação dos fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado.

Os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira do fundo. No momento do resgate, amortização ou distribuição de rendimentos deverá ser aplicada alíquota complementar, se aplicável, conforme o prazo de investimento de cada cotista.

A Lei 14.754 também prevê a tributação do estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 para os referidos fundos à alíquota de 15%, com pagamento à vista em maio/2024 ou em até 24 parcelas. Alternativamente, a cotista pessoa física residente poderá optar pela tributação do estoque à alíquota de 8%, em duas etapas: (i) sobre os rendimentos apurados até 30/11/2023, com pagamento em 4 parcelas entre dezembro/2023 a março/2024 e (ii) sobre rendimentos apurados entre 1º/12/2023 à 31/12/2023, com pagamento à vista em maio/2024.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 29 de março de 2024.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias de acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPC 46 e 48, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento não imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos.

f) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em cotas de sociedades para propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo. A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base nas melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

h) Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado na demonstração de resultados, é apurado considerando-se o resultado contábil do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo de investimentos

As cotas de fundos integrantes da carteira estão assim representadas:

2023			
Cotas de Fundo	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota
OT Soberano referenciado DI	2.636	1.051	2.514,69

5 Ativos de natureza imobiliária

i. FLOW CITY BRASIL PARTICIPAÇÕES S.A

A sociedade é constituída sob a forma de sociedade por ações de capital fechado e opera sob denominação de Flow City Brasil Participações S.A. ("Companhia"). A Companhia é regida pelo presente estatuto social e pelas disposições legais que lhes forem aplicáveis, em especial pela Lei nº 6.404/76 e suas alterações posteriores ("Lei das S.A."). A Companhia tem sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, conjunto 52, Vila Olímpia, CEP 04.552-000. A Companhia possui filial na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça Santos Dumont, nº 70, 3º Andar, Gávea, CEP: 22.470-060, inscrita no CNPJ sob nº 41.733.455/0002-84 e NIRE 35300623690.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A Companhia tem por objeto social (i) a administração de bens próprios; e (ii) a participação em outras sociedades, na qualidade de quotista ou acionista. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

A Companhia é titular de: (i) 100% das quotas representativas dos capitais sociais da SPE 2, SPE 3, SPE 4, SPE 5, SPE 6, e SPE 8; (ii) 75% das quotas representativas do capital social da SPE Hotel 1 e SPE 7; e (iii) 66,38% das quotas representativas do capital social da SPE 1. As Subsidiárias têm por objeto o planejamento, a promoção e o desenvolvimento e a execução de obras de diversos empreendimentos imobiliários, tais como loteamentos, condomínios, clubes, hotéis, time-sharing, multipropriedade e produtos de moradia popular, além da comercialização e administração dos referidos empreendimentos, por meio da venda de imóveis, títulos de clubes, locação, arrendamento, exploração comercial e outras iniciativas imobiliárias relacionadas, com o recebimento das parcelas e receitas imobiliárias decorrentes destas atividades, bem como todos os assuntos a ele relacionados.

Segue abaixo participação da Companhia no patrimônio das SPEs:

Fundo	Quantidade Emitida	Quantidade Detida	% de Participação
SPE Hotel 1	3.518.529	2.638.897	75,00%
SPE 1	48.586.312	32.251.594	66,38%
SPE 2	27.741.100	27.741.100	100,00%
SPE 3	25.650.000	25.650.000	100,00%
SPE 4	30.583.337	30.583.337	100,00%
SPE 5	51.495.000	51.495.000	100,00%
SPE 6	15.107.000	15.107.000	100,00%
SPE 7*	14.175.844	10.631.883	75,00%
SPE 8	22.459.094	22.459.094	100,00%

É vedada a emissão de partes beneficiárias pela companhia.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Atualização das companhias investidas

Em janeiro de 2024, o capital social da Companhia foi alterado para R\$ 276.417, dividido em 235.360.399 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas em fevereiro de 2024, das quais 36.128.665 foram integralizadas pelo Fundo. A Companhia poderá adquirir suas próprias ações, com o objetivo de cancelá-las ou mantê-las em tesouraria, para posterior alienação. As ações são indivisíveis em relação à Companhia e cada ação ordinária conferirá a seu titular o direito a um voto nas deliberações da assembleia geral.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia ficou mantida a custo de aquisição, sendo que seu Capital Social era de R\$ 249.125 no fechamento do Exercício.

No dia 25 de setembro de 2023, foi realizado o acordo de investimento da Companhia, onde foi definido que o investidor deveria realizar um aporte inicial de R\$ 40.210 na Companhia ("Valor do investimento inicial") como contrapartida à aquisição de 18.821,112 novas ações, representativas de 8,63% do capital social da Companhia. Nesta data, as Partes celebraram o acordo de investimento da Flow City Brasil Participações S.A., por meio do qual o investidor se comprometeu subscrever ações da Companhia, no valor de R\$ 98.497, mediante emissão de 46.104.201 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representativas de 18,79% do capital social da Companhia.

Após a segunda emissão de cotas (emissão de cotas Classe C), foram celebrados o primeiro e o segundo aditamentos ao Acordo de Investimento, e o Fundo se comprometeu em aumentar o seu investimento na Companhia em R\$ 25.475, totalizando um Investimento de R\$ 123.972, o que representará 22,6% do capital social da Companhia.

Segue abaixo participação do Fundo no patrimônio da Companhia em 31/12/2023:

2023				
Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de ações	Participação	Investimento
FLOW CITY BRASIL	Custo	23.354.095	10,49%	49.241
Total				49.241

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Movimentação dos investimentos:

Saldo inicial	-
(+) Aquisição - FLOW CITY BRASIL	40.210
(+) Aumento de Capital - FLOW CITY BRASIL	9.031
(+) Ações a integralizar (aumento de capital)	653
Valor subscrito	49.894
(-) Ações a integralizar	(653)
Saldo final integralizado 2023	49.241

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM S.A e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de Risco

- i. **Riscos de crédito:** Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.
- ii. **Riscos relacionados à liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

iii. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos. Exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

8 Patrimônio Líquido

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

O patrimônio do Fundo poderá ser representado por até 4 (quatro) classes distintas de cotas, sendo (i) 1 (uma) classe de cotas classe A; (ii) 1 (uma) classe de cotas classe B; (iii) 1 (uma) classe de cotas classe C; e (iv) 1 (uma) classe de cotas classe D.

A primeira emissão de cotas classe A e cotas classe B do Fundo foi realizada nos termos do suplemento constante no Anexo IV do Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das diferentes classes. A primeira oferta foi composta por 110.163 cotas, sendo 10.478 cotas classe A e 99.685 cotas classe B, todas com preço unitário de emissão de R\$ 1 (mil reais), perfazendo um montante total de R\$ 110.163.

A segunda emissão de cotas foi finalizada em novembro de 2023 e foi composta por 30.030 cotas Classe C, com um preço unitário de emissão de R\$ 1,015 (mil e quinze reais) por cota, perfazendo o montante total de R\$ 30.480. O valor do preço unitário consiste na correção do preço unitário da primeira emissão de cotas pelo Retorno Preferencial do Fundo (IPCA+7% a.a.) em um intervalo de 2 meses, que consiste no intervalo aproximado entre o encerramento da primeira emissão e a data de liquidação da segunda emissão. A diferença entre o preço unitário das cotas ofertadas no âmbito da primeira emissão e o preço unitário das cotas da segunda emissão foi aportado na proporção da quantidade total de cotas Classe C subscritas na primeira integralização de capital, e foi integralmente revertido ao Patrimônio Líquido do Fundo, indistintamente entre as classes de cotas do Fundo, com efeito de equalização temporal entre a primeira emissão e a segunda emissão.

No período de 05 de setembro a 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 56.077 cotas, sendo 4.191 classe A, 39.874 classe B e 12.012 classe C no montante de R\$ 56.527.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 05 de setembro a 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 4.846 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

iii. Amortização

As cotas poderão ser amortizadas, a critério do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o período de investimentos o Gestor poderá orientar o Administrador a reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No período de 05 de setembro a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não amortizou cotas.

iv. Resgate

O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

v. Ambiente de negociação das cotas

As cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pelo balcão B3.

vi. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

No período de 05 de setembro a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não apurou lucro caixa para que houvesse a distribuição de rendimentos mínimos obrigatórios exigidos pela legislação vigente.

vii. Evolução do valor da e rentabilidade

Exercício/período	Valor da cota	Rentabilidade %
Período de 05 de setembro a 31 de dezembro de 2023	907,68	15,39%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração	XP Investimentos CCTVM S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custódia	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	XP Vista Asset Management Ltda.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2023	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de Administração	674	1,47%
Cetip/Selic	8	0,02%
Total	682	1,49%

Patrimônio líquido médio 45.945

a) Taxa de Administração e Performance

i. Taxa Administração

Durante o prazo de duração, o Fundo pagará a título de taxa de administração, que compreenderá as remunerações do administrador, custodiante e Gestor, o valor correspondente a (i) para as cotas classe A, 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano; (ii) para as cotas classe B, 1,75% (um inteiro e setenta e cinco décimos por cento) ao ano; e (iii) para as cotas classe C e para as cotas classe D, 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano (“Taxa de Administração”), calculada sobre as seguintes bases: (I) durante o período de investimento: incidente sobre o capital subscrito; e (II) após o término do período de investimento: incidente sobre o capital integralizado, com as seguintes deduções relativas a eventos do Fundo, conforme venham a ocorrer: (a) amortizações, ou seja, devoluções aos Cotistas do custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em ativo imobiliário detido pelo Fundo, em caso de alienação total ou parcial do referido investimento; e (b) baixas de valor contábil de Sociedade Investida a zero, em decorrência de eventual decretação de falência de uma Sociedade Investida.

A taxa de administração será apropriada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início do Fundo, observado o pagamento do valor mínimo mensal de R\$30 (“valor mínimo mensal da taxa de administração”).

O valor mínimo mensal da taxa de administração, será atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IGP-M.

Pelos serviços de escrituração das cotas do Fundo, o escriturador fará jus a uma remuneração correspondente a R\$ 3 mensais, a ser acrescido na taxa de administração.

Não será devida taxa de ingresso ou saída pelos Cotistas do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Taxa de performance

Por sua atuação como gestora do Fundo e sem prejuízo da taxa de administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance ao Gestor, bem como dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos (“Distribuições”):

Retorno do capital integralizado: primeiramente, as distribuições serão integralmente destinadas aos cotistas, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada cotista, até que todos os cotistas tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo capital integralizado.

Retorno do capital integralizado: primeiramente, as distribuições serão integralmente destinadas aos cotistas, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada cotista, até que todos os cotistas tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo capital integralizado.

Retorno de até 12%: uma vez atendido o disposto nos incisos “(a)” e “(b)” acima, 80% (oitenta por cento) das distribuições serão destinadas a cada cotista e 20% (vinte por cento) das distribuições ao Gestor, até que cada cotista tenha recebido valores correspondentes à soma do capital integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada cotista, acrescido da variação de IPCA.

Catch Up: uma vez atendido o disposto nos incisos “(a)” a “(c)” acima, 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas a cada cotista e 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas ao Gestor (Catch Up), até que o Gestor tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das distribuições realizadas aos cotistas do Fundo.

Divisão 80/20: Após os pagamentos descritos nos incisos “(a)” a “(d)” acima, qualquer Distribuição será alocada de forma que: (a) o Gestor receba o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da soma das distribuições realizadas e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das distribuições realizadas.

11 Atos societários

No período de 05 de setembro a 31 de dezembro de 2023 não houve alterações estatutárias.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 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 e a ata da Assembleia geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ: 51.385.048/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A – CNPJ 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10 e demonstrados abaixo, no período de 05 de setembro a 31 de dezembro de 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo:

Parte relacionada	Natureza	Ativo/Passivo financeiro	2023	
			Resultado	Passivo
XP Investimentos CCTVM	Administradora	Taxa de administração	674	207

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC RJ-123090/O

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



GRUPO CARNAÚBA



ANEXO IV

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Coordenador Líder



Gestor

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE
COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO

FII XP GRUPO CARNAÚBA

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 65.400.000,00

(sessenta e cinco milhões, quatrocentos mil reais)

Junho de 2024



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER



Este Material Publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”) e pela XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. (“Gestora”), na qualidade de gestor do Fundo, relacionado à distribuição pública primária de cotas classe D da terceira emissão do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba (“Oferta”, “Cotas”, “Emissão” e “Fundo”, respectivamente), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pela Gestora, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário, não devendo ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e nem como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o regulamento do Fundo (“Regulamento”), o prospecto definitivo que pode ser obtido no seguinte caminho: www.xpi.com.br (neste website, acessar “Produtos e Serviços”; em seguida, selecionar “Oferta Pública”; acessar “Oferta Pública de Cotas Classe D da Terceira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba”; e então, clicar em “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada) (“Prospecto”), bem como os informes periódicos enviados pelo administrador do Fundo, XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Administrador”), no Fundos.net (www.cvm.gov.br) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, selecionar o tipo de arquivo, e clicar na opção de download do documento no campo “Ações”), em especial a seção “Fatores de Risco” disponível no Informe Anual do Fundo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas. Adicionalmente, os Investidores Qualificados (conforme definido nos documentos da Oferta) deverão (i) fazer sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, o ativo alvo e o seu mercado, bem como os riscos que podem afetar de forma adversa o Fundo e/ou o ativo alvo e (ii) analisar todos os documentos necessários para a tomada de decisão de investimento.

A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas neste Material Publicitário, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Este Material contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas.

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

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Administrador e pela Gestora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento; e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER



RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO ANTES DA APLICAÇÃO NO FUNDO DETERMINADAS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR AINDA QUE O ADMINISTRADOR E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS FGC

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À GESTORA E O COORDENADOR LÍDER

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA E DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA E NEM IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SUA GESTORA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA



- 1 XP ASSET
- 2 O GRUPO CARNAÚBA
- 3 TESE DE INVESTIMENTO
- 4 EXECUÇÃO DO PLANO ESTRATÉGICO
- 5 IMPACTO
- 6 PROJEÇÕES
- 7 TERMOS DA CAPTAÇÃO
- 8 ANEXOS
- 9 FATORES DE RISCO



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

1. XP ASSET

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQUIPE XP ASSET



Pedro Carraz

Sócio da XP Inc., ingressou na XP Asset em 2017. Trabalha no mercado imobiliário desde 2007, tendo trabalhado na BRMalls Participações S/A durante 9 anos e meio, desde a criação da empresa em 2007. Hoje é responsável pela gestão dos fundos imobiliários de Ativos Reais da XP Asset Management, incluindo shoppings, galpões, lajes corporativas e hotéis. É formado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ) e possui Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Gabriel Paz

Ingressou na XP Asset em 2020 e é responsável pela estruturação e gestão de fundos imobiliários alternativos. Trabalha no mercado imobiliário desde 2007, tendo trabalhado durante 8 anos na HSI – Hemisfério Sul Investimentos, e previamente com passagem pela Cyrela Brazil Realty (RS e SP). É formado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUC-RS).

Vinicius Salgado

Ingressou na XP Asset Management em 2021 e trabalha no mercado financeiro desde 2016. Anteriormente, foi associado da Iron Capital Asset Management atuando na área de Investimentos Alternativos com foco em distressed assets e operações imobiliárias. Formado em Engenharia Mecânica na Universidade Federal Fluminense.

Maria Ezabella

Ingressou na XP Asset em 2023. Alocada na equipe de gestão dos fundos imobiliários da gestora, em 2021 iniciou na XP Inc., onde integrava o time de equity Research. Com passagem pela indústria, já trabalhou na John Deere e na Raízen. Engenheira de formação.

Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo.
Fonte: Análise interna do Gestor



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PRIVATE EQUITY REAL ESTATE



XP Idea!Zarvos

Parceria com a Idea!Zarvos, empresa com sólida estratégia de investimento e *track record* em empreendimentos **residenciais, comerciais e de uso misto em São Paulo/SP**. Ganho de capital através de **incorporações residenciais e de uso misto**.

2 Empreendimentos **R\$ 463,6 Milhões** VGV Total

25.196 m² Área Privativa Total

Portfólio



XP JHSF US

Fundo criado em parceria com a JHSF. O objetivo do Fundo é buscar a obtenção de ganhos de capital através do **co-investimento com a JHSF no desenvolvimento de dois ativos hoteleiros nos EUA**.

2 Empreendimentos **58** Total de unidades hoteleiras

Portfólio



(em construção)

XP Exeter I

Parceria com a consultoria americana Exeter Property Group, referência em termos de ABL sob gestão. Ganho de capital através do **investimento (direto ou indireto) em ativos imobiliários do segmento logístico**.

2 Empreendimentos **94.742 m²** ABL Total

O empreendimento em Jandira foi alienado em outubro de 2022, com TIR igual a 19,4% a.a.

Portfólio

- Extrema (em construção)
- Jandira (desinvestido)

XP Exeter II

2 Empreendimentos **117.166 m²** ABL Total

Portfólio

- Brasília (em construção)
- Contagem (em construção)

Fonte: documentos regulatórios dos próprios fundos

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

2. O GRUPO CARNAÚBA

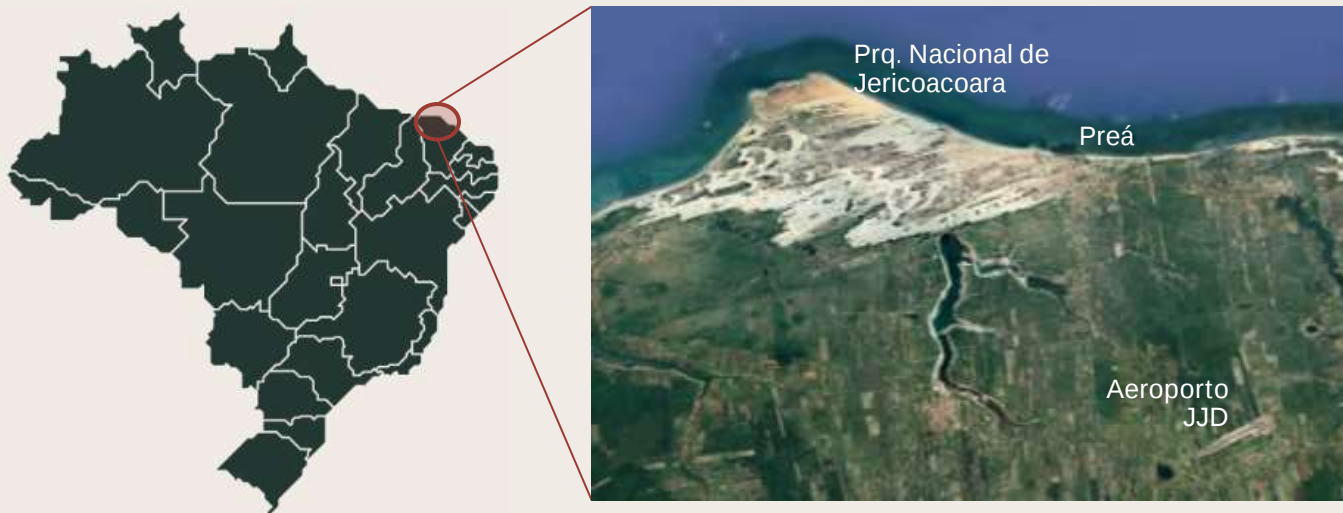


LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

VISÃO

Construir o **primeiro destino turístico planejado da costa brasileira**, no litoral cearense, em um dos principais polos de turismo do país, ancorado em três pilares:

- (i) **Produtos Imobiliários:** produtos focados na intersecção entre inovação e manutenção das tradições locais;
- (ii) **Planejamento Urbano:** plano de desenvolvimento pensado em conjunto com o entorno e com visão de longo prazo;
- (iii) **Impacto Positivo:** maximizar o impacto social e ambiental positivo é um princípio-chave para o desenvolvimento do destino.



Fonte: Análise interna do Gestor

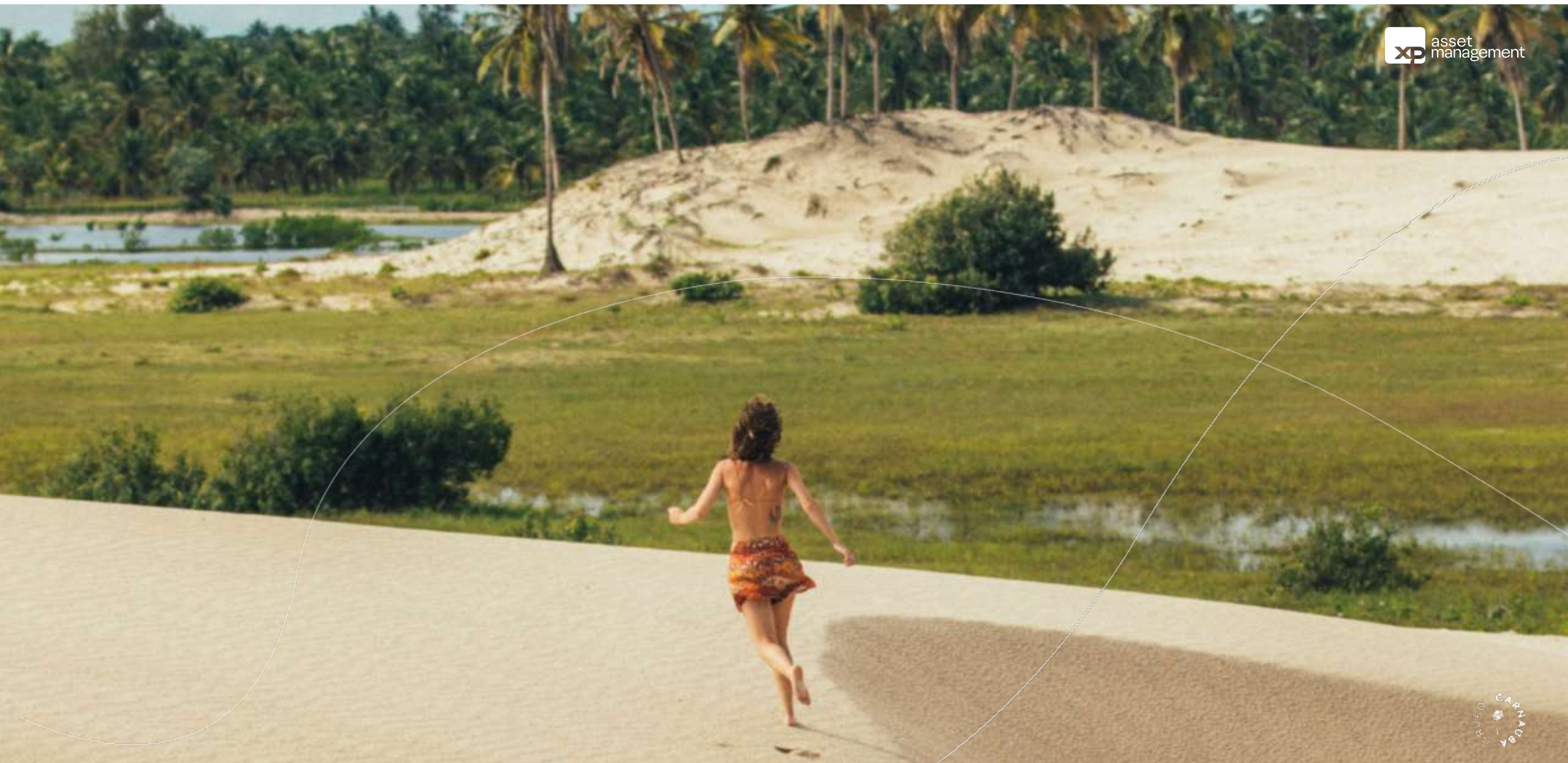
O NEGÓCIO

O Grupo Carnaúba atua no ramo de **desenvolvimento imobiliário**, com a **compra de terras para desenvolvimento e comercialização em diversos formatos** e segmentos, para diversas faixas de renda, incluindo, dentre outros:

- (a) loteamentos e unidades prontas residenciais;
- (b) títulos de multipropriedade e clubes;
- (c) hotéis;
- (d) estabelecimentos comerciais.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

3. TESE DE INVESTIMENTO

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TESE DE INVESTIMENTO: OPORTUNIDADE (1/2)



Compramos terra a preços atrativos em uma região que deve se desenvolver e se valorizar por uma combinação de fatores:



TURISMO: Potencial de aumento no volume de turistas nos próximos anos

- Em 2023, Prq. Nacional de Jeri recebeu, aproximadamente, **1,5 M de visitantes**
- Em jan/24, Consórcio Dunas venceu o leilão de concessão do Prq. Nacional de Jeri (previsão de investimento de mais de R\$1B em 30 anos)
- **Aeroporto local (JJD) começou a operar em 2018**



EXPERIÊNCIA: Um dos melhores lugares do mundo para kitesurfing

- **Temperatura da água** entre 26-28°C
- **Vento constante** de 20-35 nós, cross-onshore e temporada de 7 meses por ano
- **Costa muito extensa** para prática de downwind
- Já **abriga grandes competições mundiais**: PKRA e GKA



HOSPITALIDADE: Potencial de crescimento para acompanhar a demanda

- **Baixa oferta hoteleira e residencial** já para demanda atual, especialmente para faixas de renda maiores
- **Baixa oferta também de serviços** de qualidade – restaurantes, lazer etc.
- Bandeiras hoteleiras de primeira linha interessadas em se estabelecer na região

Fonte: Estudo Urban Systems, o Globo e análise interna do Gestor

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

TESE DE INVESTIMENTO: OPORTUNIDADE (2/2)

Aeroporto local recém inaugurado (2018) é um vetor de crescimento: mesmo que nada fosse feito por nós, naturalmente região já iria crescer e se desenvolver



OPERAÇÃO DO AEROPORTO

- **Voos domésticos diretos diários** de grandes destinos nacionais (~3h de voo de SP, por exemplo)
- **Voos internacionais diretos pretendidos a partir de 2024** partindo de grandes capitais mundiais (Amsterdã, Lisboa e Paris)
- Administração do aeroporto foi recentemente transicionada da Socicam (operador estadual) para a Infraero, refletindo o crescimento

FACILIDADE DE ACESSO

- **Aeroporto local aumentou a facilidade de acesso**, tornando essa região **um dos destinos turísticos mais acessíveis** da costa do Nordeste do país:
 - **Antes:** 4h de carro desde Fortaleza
 - **Agora:** 15 minutos entre aeroporto e praia/Vila do Preá

COMPARATIVO COM OUTROS DESTINOS¹

Destino	Tempo total	Tempo de voo ²	Tempo de carro
Preá	3:35h	3:20h	15 min
Trancoso (BA)	3:30h	2h	1:30h
Península de Marau (BA)	5:30h	2h	3:30h
Barra Grande (PI)	5:50h	3:20h	2:30h
Ilhabela (SP)	4:30h	-	4:30h
São Sebastião (SP)	3:30h	-	3:30h

1. Distâncias comparativas assumindo viagem desde a cidade de SP até local de destino; 2. Para os casos destinos que envolvem voos, tempo de voo do aeroporto de Congonhas somado ao tempo do carro do aeroporto de destino até local de destino.
Fonte: Análise interna do Gestor; Site: mercadoeventos.com.br

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PARA DIMENSIONAR A OPORTUNIDADE, ESTUDO REALIZADO PELA URBAN SYSTEMS



A Urban Systems é uma empresa referência no mercado brasileiro em inteligência de mercado e consultoria de negócios para projetos de longo prazo, bairros/cidades planejados e concessões de infraestrutura e transporte

Região hoje já com números expressivos de turismo

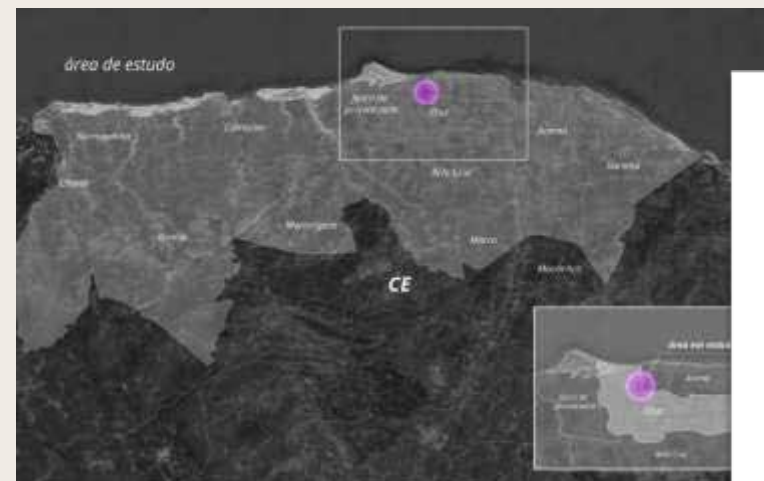
Ceará:

- Atividade turística representa **~13% do PIB do estado** (*versus* ~6% na média brasileira), e está em constante crescimento
- Em 2019, **~11,5 M de turistas para interior do CE** (*versus* ~3,7 M para a capital cearense)
- ~38% de crescimento do número de turistas na última década (~75% de aumento de estrangeiros)

Jericoacoara/Preá:

- Jericoacoara é umas das principais potências turísticas do CE – **em 2023, ~1.5 M de turistas visitaram o Parque.**
- ~20% do fluxo de passageiros do aeroporto de Fortaleza (FOR) tem como destino final Jericoacoara
- Crescimento limitado pelo Parque Nacional de Jericoacoara - o que favorece o desenvolvimento da região do Preá
- **Aeroporto de Jericoacoara (JJD) atraiu cerca de 300 mil passageiros em 2022** (5º ano de operação), com projeção de crescimento para **450 mil passageiros/ano** (=80% de Porto Seguro¹).
- Fluxo total de turistas para a região **deve triplicar nos próximos 15 anos**

Oportunidade identificada pelos indicadores de crescimento da região para os próximos 20 anos



uma nova área de

3400 ha

será necessária para assimilar o crescimento urbano planejado

+

1/3 dessa área (~ 1011 ha) faz parte da região de estudo do Grupo Carnaúba, o que reflete uma projeção de:

~ 4,6 mil

novas unidades hoteleiras

~ 36 mil

novos domicílios
(de 1ª e 2ª residência)

= + R\$ 30 bi

de VGV

¹ Em relação ao movimento do aeroporto de Porto Seguro em 2004

Fonte: SETUR/CE (dados preliminares), 2022; Pesquisa: Urban Systems e Governo do Ceará; Ministério do Turismo e Análise interna do Gestor



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

4. EXECUÇÃO DO PLANO ESTRATÉGICO



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO DE LONGO PRAZO JÁ EM EXECUÇÃO



	STATUS
1 Formação de equipe sênior e complementar para executar o projeto	✓
2 Primeira rodada de captação (US\$ 32 M) com grupo seletivo de 60 investidores	✓
3 Formação de Landbank: aquisição de 12 km² de terras prioritárias a um preço R\$ 25/m²	✓
4 Desenvolvimento de masterplan e plano de ocupação ordenada da região	✓
5 Lançamento do primeiro empreendimento (Vila Carnaúba) e início das obras	✓
6 Lançamento do segundo empreendimento (Carnaúba Wind House) e início das obras	✓
7 Segunda rodada de captação ¹	↻

1. R\$ 110 M já captados com Investidores Profissionais (cotas classe A e classe B do FII XP Carnaúba) e R\$ 30 M captados com Investidores Qualificados (cota classe C do FII XP Carnaúba)
Fonte: Análise interna do Gestor



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQUIPE SENIOR MULTIDISCIPLINAR



Partnership de sócios com experiência relevante e complementar, que detêm hoje ~51% da empresa



Julio Capua
Co-founder

- Co-Founder & CFO na XP Inc. - Fintech Brasileira avaliada em USD 10.4B



Christian Bendixen
Co-founder

- Founder & CEO de diversas startups de tecnologia
- +10 anos de experiência em Wall Street



Frederico Ferreira
CFO

- Diretor Financeiro da XP Inc. de 2016-2020
- +10 anos de experiência em Private Equity



Eduardo Juaçaba
Legal & Rel. Gov

- Sócio-Fundador da Cascione Advogados
- +20 anos de experiência em advocacia



Rogério Carvalho
Comercial

- +15 anos de experiência em área de vendas
- Head do canal B2B (rede de agentes autônomos) da XP entre 2011 e 2022



Mariana Bokel
CMO

- CMO da Eleva Educação por 6 anos
- +20 anos de experiência em Marketing e Vendas



Bruno de Paoli
CCO

- CMO da XP Inc. de 2006-2013
- +15 anos de experiência como C-level em Marketing e Design



José Bernardo Milek
COO

- +15 anos de experiência com empreendimentos imobiliários
- +20 projetos imobiliários conduzidos



Alexia Bergallo
Produto & Impacto

- Background em Arquitetura
- +8 anos de experiência em fundos de investimentos



Miguel Pinto Guimarães
Arquitetura

- Considerado um dos maiores arquitetos brasileiros
- +30 anos de experiência
- Fundador OPY e MPG Arquitetura.



Janine Capua
Hospitality

- +15 anos de experiência em hospitality
- Experiência com grandes operadores hoteleiros como Ritz Carlton

**60 PESSOAS
FAZEM PARTE DO
TIME DO GRUPO
CARNAÚBA.**



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO DE LONGO PRAZO JÁ EM EXECUÇÃO



	STATUS
1 Formação de equipe sênior e complementar para executar o projeto	✓
2 Primeira rodada de captação (US\$ 32 M) com grupo seleto de 60 investidores	✓
3 Formação de Landbank: aquisição de 12 km² de terras prioritárias a um preço R\$ 25/m²	✓
4 Desenvolvimento de masterplan e plano de ocupação ordenada da região	✓
5 Lançamento do primeiro empreendimento (Vila Carnaúba) e início das obras	✓
6 Lançamento do segundo empreendimento (Carnaúba Wind House) e início das obras	✓
7 Segunda rodada de captação ¹	↻

1. R\$ 110 M já captados com Investidores Profissionais (cotas classe A e classe B do FII XP Carnaúba) e R\$ 30 M captados com Investidores Qualificados (cota classe C do FII XP Carnaúba)
Fonte: Análise interna do Gestor



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

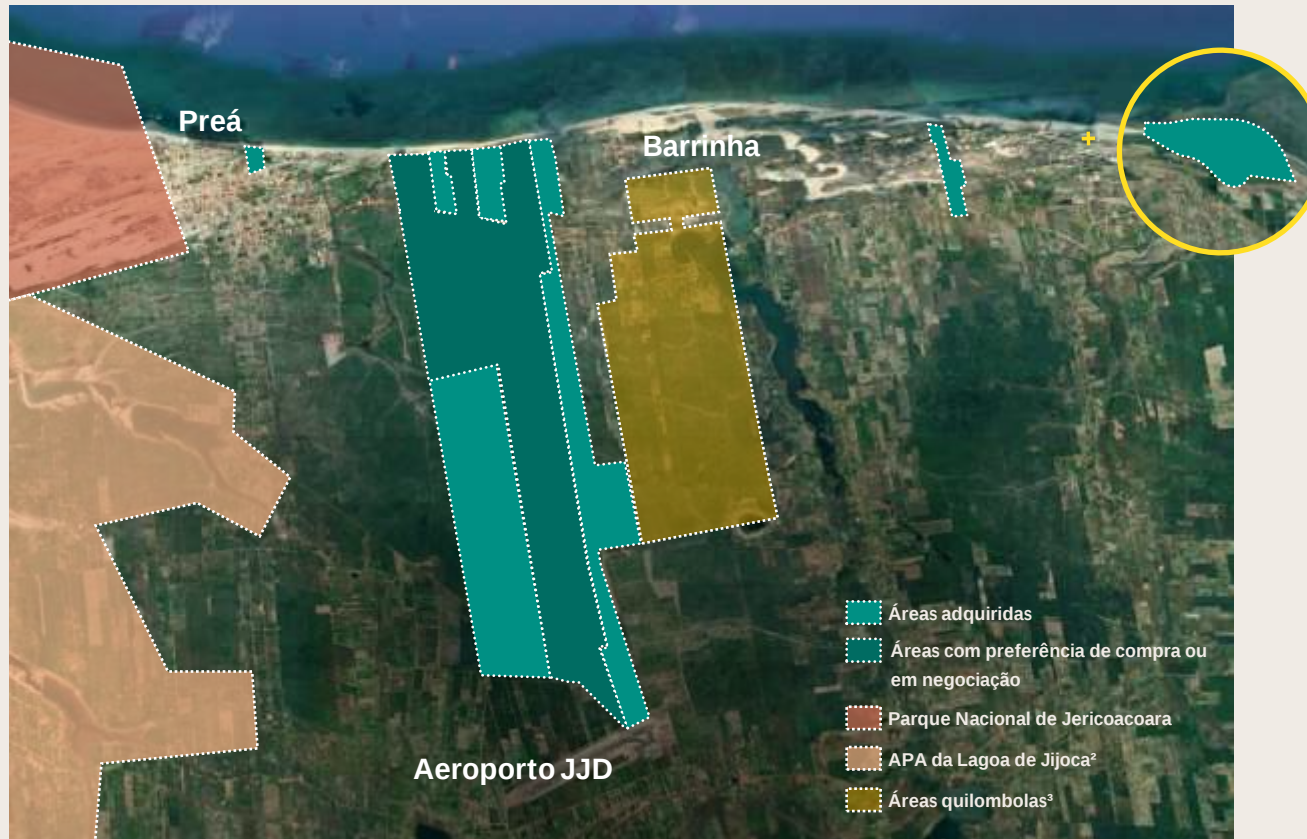
MATERIAL PUBLICITÁRIO

12 KM² DE TERRENOS ADQUIRIDOS¹ COM 4,2 KM DE FRENTE-PRAIA



Aproximadamente, 8 km² sujeitos ao exercício de preferência pelo Grupo Carnaúba, em áreas subjacentes ou próximas aos terrenos já adquiridos

Terrenos adquiridos e áreas em negociação, com preferência de compra



Para comparação, área total versus a Rio de Janeiro e Manhattan



1. Aproximadamente 7,1 km² encontram-se comprometidos e sujeitos à implementação de determinadas condições precedentes - comuns às operações imobiliárias - para conclusão da aquisição, com o consequente pagamento do preço de aquisição e celebração das respectivas escrituras definitivas; 2. APA = Área de Proteção Ambiental; 3. Área em processo de demarcação pela Fundação Cultural Palmares como remanescentes de quilombolas. Fonte: Análise interna do Gestor

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TIMING DE AQUISIÇÃO E DESENVOLVIMENTO



1

Chegada na região em momento oportuno

O Grupo Carnaúba adquiriu o primeiro terreno em 2019¹ – logo após a inauguração do aeroporto JJD (em 2018).

2

Terrenos comprados a preços atrativos

Terrenos adquiridos pelo **preço médio de R\$25/m²**

No primeiro produto (Vila Carnaúba), as áreas foram vendidas, nos últimos 6 meses, a mais de 12x² o valor proporcional de compra do terreno, na média.

Um dos terrenos que temos direito de preferência (adjacente a um terreno que pagamos R\$72/m² em fev/21) está sendo negociado⁴ com terceiros por R\$365/m² - valorização de ~72% a.a.

3

Quantidade relevante de terra adquirida

O Grupo Carnaúba é **proprietário de quantidade expressiva de terras** na região – com aproximadamente 12km² de terrenos adquiridos e 8 km² sujeitos ao exercício de preferência³.

4

Oferta de terras limitada

Região é naturalmente limitada pelas áreas demarcadas de reservas naturais e o Grupo Carnaúba adquiriu parte significativa dos terrenos disponíveis para desenvolvimento.

1. Em 2019, foi assinado o compromisso de compra e venda do terreno, com finalização da aquisição em 2020; 2. Valor médio de vendas nos últimos 6 meses = ~R\$1.391/m². Custo de compra do terreno ajustado pela área vendável = ~R\$142/m² (custo de compra do terreno não-ajustado de ~R\$ 68/m²); 3. Aproximadamente 7,1 km² encontram-se comprometidos e sujeitos à implementação de determinadas condições precedentes - comuns às operações imobiliárias - para conclusão da aquisição, com o consequente pagamento do preço de aquisição e celebração das respectivas escrituras definitivas. 4. Recebemos, em 28/dez/2023, um comunicado de proposta formal da vendedora para exercer nosso direito de preferência sobre o terreno
Fonte: Análise interna do Gestor e contratos celebrados



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO DE LONGO PRAZO JÁ EM EXECUÇÃO



		STATUS
1	Formação de equipe sênior e complementar para executar o projeto	✓
2	Primeira rodada de captação (US\$ 32 M) com grupo seleto de 60 investidores	✓
3	Formação de Landbank: aquisição de 12 km ² de terras prioritárias a um preço R\$ 25/m ²	✓
4	Desenvolvimento de masterplan e plano de ocupação ordenada da região	✓
5	Lançamento do primeiro empreendimento (Vila Carnaúba) e início das obras	✓
6	Lançamento do segundo empreendimento (Carnaúba Wind House) e início das obras	✓
7	Segunda rodada de captação ¹	↻

1. R\$ 110 M já captados com Investidores Profissionais (cotas classe A e classe B do FII XP Carnaúba) e R\$ 30 M captados com Investidores Qualificados (cota classe C do FII XP Carnaúba)
Fonte: Análise interna do Gestor



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

PROJETO URBANO INOVADOR

No início de 2022, foi formado um **grupo de especialistas** nos mais diversos setores (arquitetos, urbanistas, especialistas bairros planejados, antropólogos, arquitetos vernaculares, médicos, especialistas em tratamento de resíduos) para elaborar um **Masterplan da ocupação estratégica da área em estudo**



Fonte: Análise interna do Gestor

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO E OCUPAÇÃO

TERRENOS DIVERSIFICADOS
E MÚLTIPLOS USOS E
TIPOLOGIAS

DESENVOLVIMENTO
COM PARALELISMOS

CONSTRUÇÃO DO DESTINO:
PARA MUITO ALÉM DO KITE

Foco principal: empreendimentos de **alto padrão** (condomínios de lotes e casas, hotéis, multipropriedade, clubes) no trecho entre estrada e praia.

Foco secundário: empreendimentos **residenciais de classe média a popular** (condomínios de casas) e empreendimentos destinados a **atividades comerciais e empresariais**, no trecho entre estrada e aeroporto (porém com acesso à praia para todos), **em parceria com outros incorporadores especializados**.

Diferentes produtos serão desenvolvidos com **algum grau de simultaneidade de modo que se complementem** e que previnam o crescimento desordenado de outras sub regiões. No entanto, apesar projeto como um todo envolver grandes áreas, **tudo será feito de forma faseada**, minimizando ao máximo os riscos, respeitando as projeções de demanda para cada tipo de produto / serviço e reagindo de forma ágil à oportunidades de mercado identificadas

Desenvolver o destino turístico estabelecendo parcerias com base em 3 pilares (hotelaria, calendário de eventos e serviços) para ir muito além do lazer e turismo voltado a esportes de vento, **explorando outros atributos da região** e reduzindo, assim, a sazonalidade inerente à “temporada de vento”.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONSTRUÇÃO DO DESTINO

Iniciativas e estabelecimento de parcerias para construção do destino via três pilares:



HOTÉIS

Bandeiras hoteleiras de primeira linha para atração de clientes brasileiros e internacionais

- Contrato assinado com **Anantara**
- MoU assinado com **Nômade (Tulum)**
- Conversas em andamento com **Accor, Marriott, Club Med e Txai**
- Conversas preliminares com **Six Senses, Janeiro e Fasano**



Fonte: Análise interna do Gestor e contratos celebrados



GASTRONOMIA & COMÉRCIO

Desenvolver um polo gastronômico turístico e aumentar a oferta de comércio e serviços de qualidade

- Mini-mall em desenvolvimento
- MoU assinado com **Grupo Alife-Nino**
- Potencial para receber operações itinerárias (*pop-ups*)



EVENTOS

Desenvolver um calendário de eventos que ajude a diminuir a sazonalidade do destino e a trazer diferentes públicos

- Etapas de competições esportivas
- **Reveillon** Préá
- Festival Corona Sunsets (parceria AMBEV)
- Potencial para absorver festivais de música e outros eventos culturais
- Duotone Experience



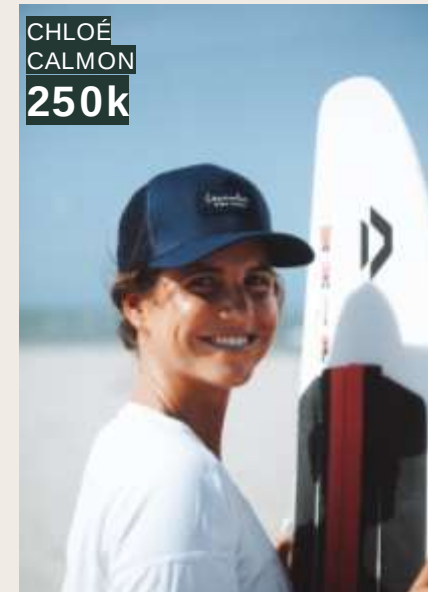
LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONSTRUÇÃO DO DESTINO



Além disso, formamos um grupo de embaixadores que se comunicam com nosso público alvo para divulgar o destino



Fonte: Análise interna do Gestor e contratos celebrados

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO DE LONGO PRAZO JÁ EM EXECUÇÃO



		STATUS
1	Formação de equipe sênior e complementar para executar o projeto	✓
2	Primeira rodada de captação (US\$ 32 M) com grupo seleto de 60 investidores	✓
3	Formação de Landbank: aquisição de 12 km ² de terras prioritárias a um preço R\$ 25/m ²	✓
4	Desenvolvimento de masterplan e plano de ocupação ordenada da região	✓
5	Lançamento do primeiro empreendimento (Vila Carnaúba) e início das obras	✓
6	Lançamento do segundo empreendimento (Carnaúba Wind House) e início das obras	✓
7	Segunda rodada de captação ¹	↻

1. R\$ 110 M já captados com Investidores Profissionais (cotas classe A e classe B do FII XP Carnaúba) e R\$ 30 M captados com Investidores Qualificados (cota classe C do FII XP Carnaúba)
Fonte: Análise interna do Gestor



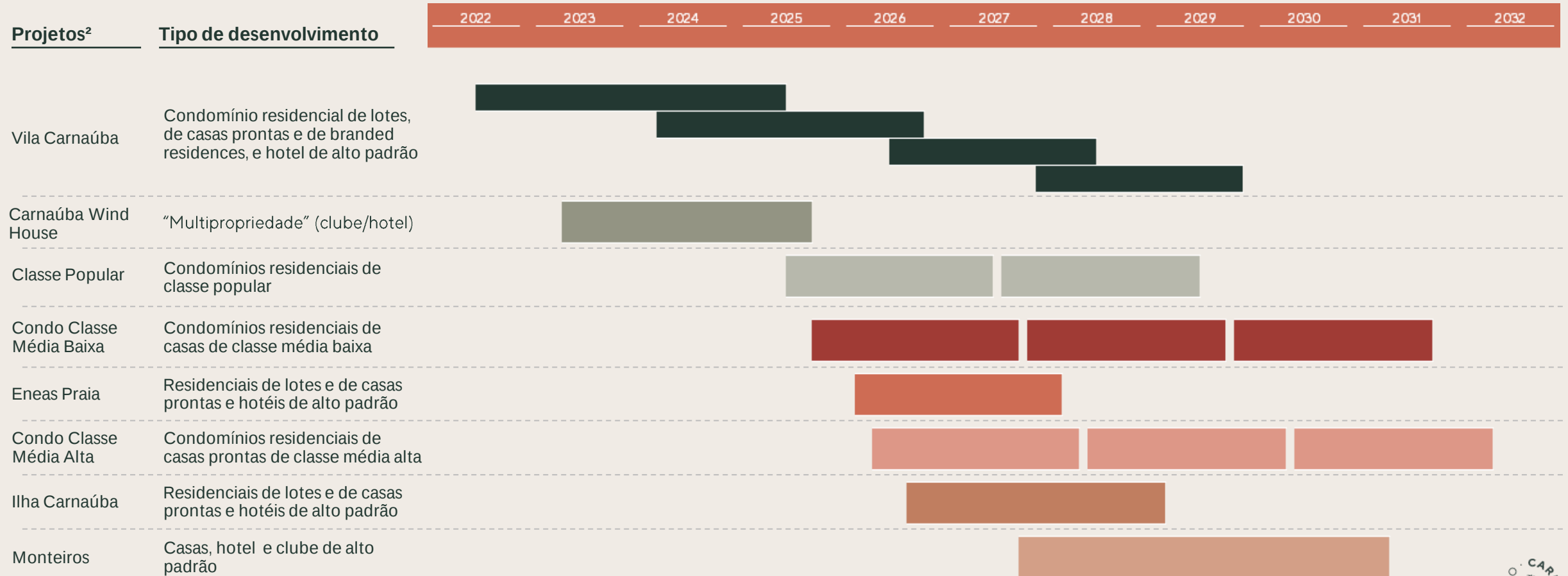
LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRONOGRAMA DE PROJETOS¹



Mais de um projeto sendo conduzido ao mesmo tempo, respeitando projeções de demanda para cada tipo de produto / serviço e seguindo faseamentos



1. Cronograma indicativo previsto - sujeito a alterações; 2. Cronograma de cada projeto assume início com o lançamento das vendas e final com o término das obras



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

EMPREENDIMENTOS JÁ EM EXECUÇÃO – VILA CARNAÚBA

O EMPREENDIMENTO

- Área total: 513 mil m²
- Condomínio residencial de altíssimo padrão com **230 lotes residenciais**¹
- Estrutura completa de amenities + **Hotel Anantara** (70 quartos)
 - Kite club, clube esportivo, Sunset club (spa, academia, restaurante, coworking)
- +50 mil m² em nove lagoas de água doce com fundo de areia, que se assemelham aos Lençóis Maranhenses
- Ruas de areia, sem circulação de veículos à combustão



Fonte: Análise interna do Gestor

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EMPREENDIMENTOS JÁ EM EXECUÇÃO – VILA CARNAÚBA



AVANÇO

- Obras avançadas, com Fase 1 planejada para ser entregue em julho/24
- Investimento projetado em obras de R\$190M
- VGV projetado de mais de R\$500M
- 161 lotes colocados à venda, dos quais **109 lotes já foram vendidos**
- 70% de área vendida (do total colocado à venda)
- Primeiras casas já em construção para serem entregues ainda em 2024



Nota: informações acima poderão sofrer alterações no curso da Oferta, conforme fluxo de vendas das unidades e avanço das obras.
Fonte: análise interna do gestor e contratos celebrados.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

EMPREENDIMENTOS JÁ EM EXECUÇÃO – CARNAÚBA WIND HOUSE

O EMPREENDIMENTO

- Área total: 107 mil m² (terreno vizinho ao Rancho do Kite)
- **Clube com hospedagem**, com bangalôs de 1 a 4 suítes
- **Estrutura completa de amenities** e serviços de hotel
 - Beach club com lago de 2 mil m², escola de kite, restaurante e quadras de beach tennis
 - Spa & Health club, kids center, business hub, mall a céu aberto, quadras de tênis
- Título de clube que garante ao **titular um crédito vitalício de hospedagem** em um complexo hoteleiro de alto padrão, com total flexibilidade



Fonte: Análise interna do Gestor

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EMPREENDIMENTOS JÁ EM EXECUÇÃO – CARNAÚBA WIND HOUSE



AVANÇO

- Obras iniciadas em setembro/23, com Fase 1 planejada para ser entregue em outubro/24
- Investimento projetado em obras de R\$220M
- VGV projetado de mais de R\$800M
- Início das vendas em 2023, com **127 títulos já vendidos**
- Títulos com hospedagem a partir de R\$236mil até R\$725mil



Nota: informações acima poderão sofrer alterações no curso da Oferta, conforme fluxo de vendas das unidades e avanço das obras.
Fonte: análise interna do gestor e contratos celebrados.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RESUMO: OS ATIVOS DO GRUPO CARNAÚBA



ATIVOS REAIS



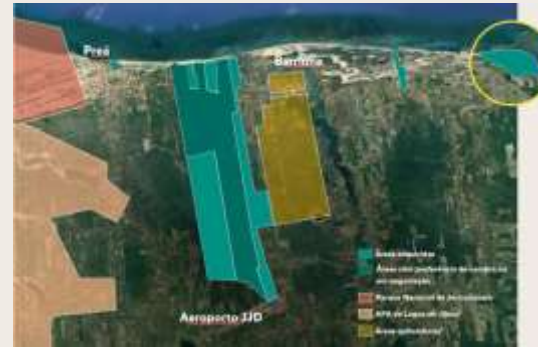
VILA CARNAÚBA

- Terreno de 513 mil m² (4% do landbank atual)
- Condomínio residencial de altíssimo padrão
- +R\$500m VGV potencial
- Hotel Anantara



CARNAÚBA WIND HOUSE

- Terreno de 107 mil m² (1% do landbank atual)
- Clube com hospedagens de alto padrão
- R\$800m VGV potencial



LANDBANK

- 12 km² de terrenos adquiridos, com mais 8km² em negociação
- Investimento total em terrenos adquiridos de R\$268M¹
- Valorização da região em função do aeroporto e do turismo

ATIVOS INTANGÍVEIS

- **Equipe sênior e multidisciplinar** para execução
- **Projeto Urbano** inovador e sustentável
- **Plano de desenvolvimento** e ocupação com múltiplos empreendimentos em projeto
- **Plano de construção do destino** com hotéis, múltiplas parcerias e ampla divulgação



1. Valor considera apenas parcelas fixas dos terrenos – não inclui valores pagos de correção e juros das parcelas fixas e parcelas de permutas financeiras



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

5. IMPACTO



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

IMPACTO

Queremos deixar um legado positivo por onde passamos



MISSÃO

Proteger a região do crescimento excessivo e desordenado, promovendo ações perenes que sustentem o seu desenvolvimento socioeconômico, demonstrando que ocupar pode ser sinônimo de preservar.

ÁREAS DE ATUAÇÃO

- Urbanismo
- Educação
- Saúde
- Resíduos
- Energia Solar

VEÍCULOS

FOR PROFIT:

Compromisso dentro de todos os nossos empreendimentos, em negócios sustentáveis

NON-PROFIT:

Instituto Camboa: organização sem fins lucrativos para **promover ações e soluções com parceiros especializados** no tema de cada iniciativa.

Atuação através de escuta ativa e **envolvimento da comunidade** por meio da identificação e **capacitação de agentes de mudança locais**, que darão continuidade às ações.



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

6. PROJEÇÕES



GRUPO CARAUBA

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

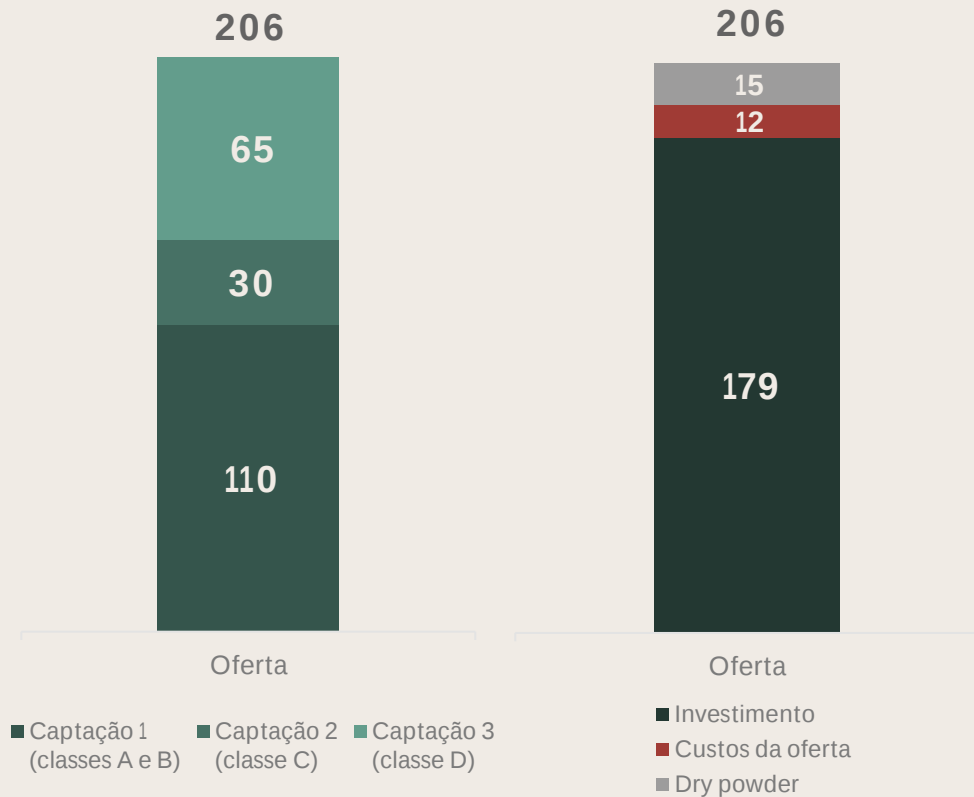
MATERIAL PUBLICITÁRIO

USO DOS RECURSOS CAPTADOS



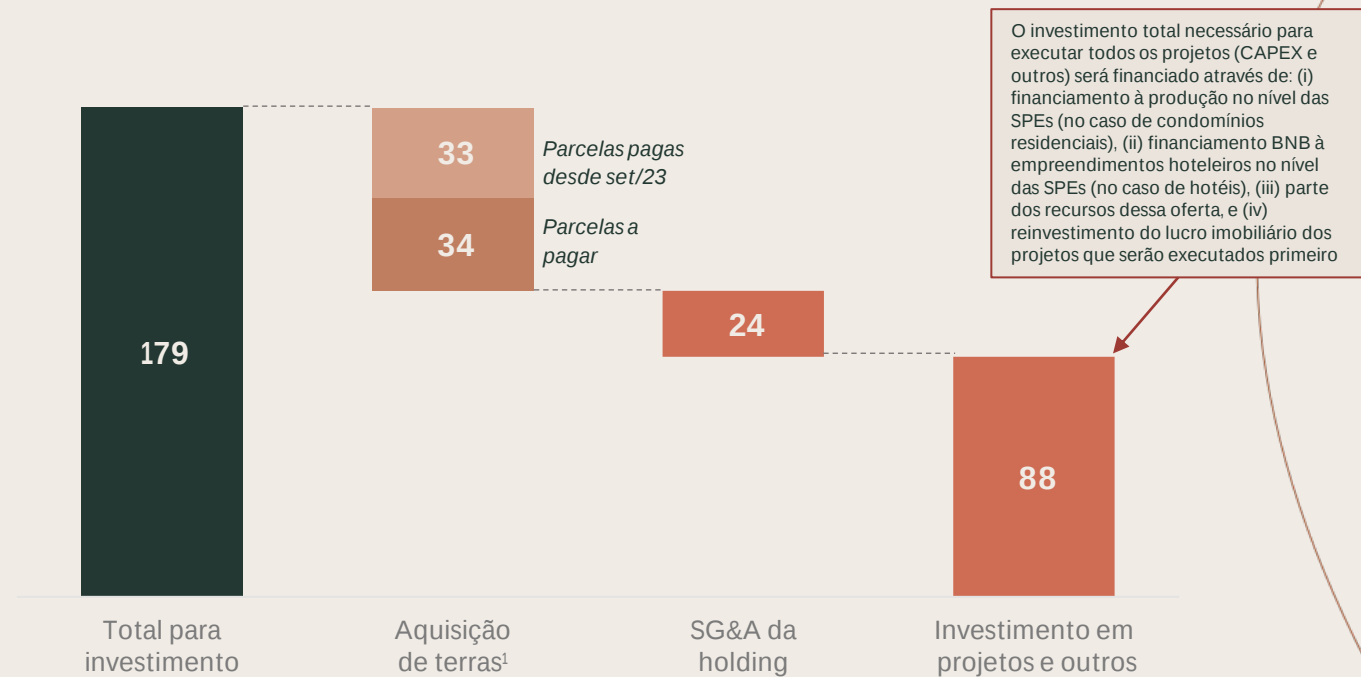
Grande parte dos recursos da oferta será usado na aquisição de terras e no investimento direto nos projetos

Recursos da oferta (R\$ M)



1. Parcelas fixas pagas (entre setembro/23 e março/24) e a pagar de terrenos já adquiridos.
Nota: números são projeções e estão sujeitos a modificações

Alocação de recursos para investimento (R\$ M)



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PROJEÇÕES



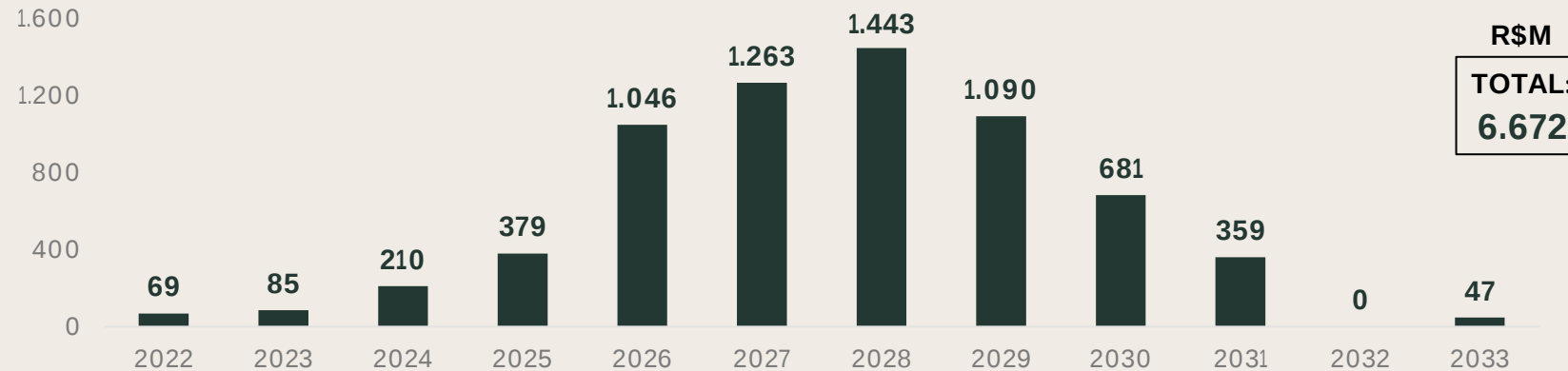
Números de área de terreno, VGV e lucro imobiliários projetados por categoria de empreendimento

KPIs por categoria

RESUMO POR CATEGORIA	ÁREA DE TERRENO		VGV BRUTO		LUCRO IMOBILIÁRIO		
	he	% total	R\$M	% total	R\$M	% VGV	% total
Residencial Alto Padrão	149	38%	3.110	47%	673	22%	45%
Residencial Classe Média+	150	38%	1.453	22%	307	21%	20%
Residencial Classe Média-	53	13%	547	8%	91	17%	6%
Residencial Classe Popular	18	5%	170	3%	21	13%	1%
Multipropriedade	27	7%	1.392	21%	407	29%	27%
Total	397	100%	6.672	100%	1.500	22%	100%

36% do Landbank sendo desenvolvido

VGV projetado por ano



Nota: os números indicados acima são projeções elaboradas com base na análise do Gestor e estão sujeitos a modificações



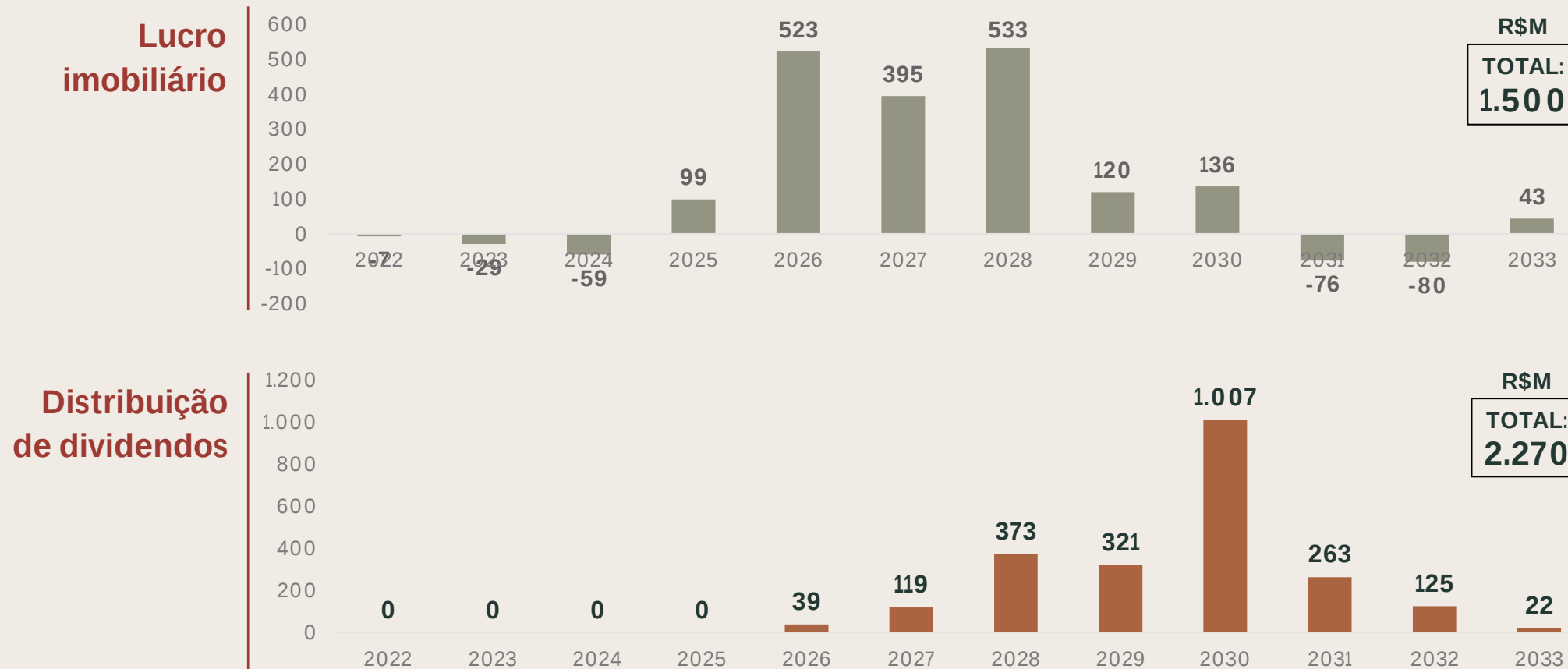
LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PROJEÇÕES



Números de lucro imobiliário e dividendos projetados



Nota: os números indicados acima são projeções elaboradas com base na análise do Gestor e estão sujeitos a modificações



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SIMULAÇÃO DE APORTES E DISTRIBUIÇÕES



Números assumindo um aporte de R\$ 100 mil, na visão do cotista classe D

R\$ milhares	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTAL
(-) Aporte ¹	- 50	- 50	-	-	-	-	-	-	-	-	- 100
Distribuições	-	-	8	14	48	41	88	23	12	2	236
Fluxo líquido p/ acionista	- 50	- 50	8	14	48	41	88	23	12	2	136
Fluxo acumulado	- 50	- 100	- 92	- 78	- 30	11	99	122	134	136	

Retornos projetados para cotistas classe D:

TIR Real Líquida	MOC Líquida	Payback
20% a.a.	2,4x	5 anos



1. Para cotista, aporte respeita capital call planejado
Nota: os números indicados acima são projeções elaboradas com base na análise do Gestor e estão sujeitos a modificações. As projeções indicadas acima não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos investidores.



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CENÁRIOS DE PROJEÇÃO



Retorno projetado de a nível cotista de 20% a.a. – cenários de retorno variando entre 13% a.a. e 26% a.a.

KPIs	CENÁRIO 20%	CENÁRIO FUNDO	CENÁRIO 50%
Terreno desenvolvido	207 he	397 he	586 he
% área do landbank atual	19%	36%	49%
Terreno vendido	888 he	698 he	622 he
Preço de venda de terrenos	R\$ 44 / m ²	R\$ 101 / m ²	R\$ 120 / m ²
Un. vendidas (<i>alto padrão</i>)	763	763	2.369
Un. vendidas (<i>multipropriedade</i>)	195	291	519
Un. vendidas (<i>classes média-alta, média e baixa</i>)	918	3.990	4.652
VGv	R\$ 4,5 B	R\$ 6,7 B	R\$ 8,8 B
Lucro imobiliário	R\$ 1,1 B	R\$ 1,5 B	R\$ 2,0 B
Dividendos totais	R\$ 1,5 B	R\$ 2,3 B	R\$ 2,9 B
TIR ¹	13%	20%	26%
MOC ¹	1,7x	2,4x	2,8x
Payback	2029	2029	2028

1. TIR e MOC líquida a nível cotista

Nota: os números indicados acima são projeções elaboradas com base na análise do Gestor e estão sujeitos a modificações. As projeções indicadas acima não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos investidores.



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FII XP GRUPO CARNAÚBA - RESUMO DA OPORTUNIDADE EM 1 MIN



Oportunidade	Participar do desenvolvimento imobiliário de um destino turístico planejado e sustentável no Preá , o novo hotspot do litoral do nordeste.
Retornos potenciais	Retornos líquidos projetados de IPCA + 20%a.a. , gerados a partir de um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários sendo desenvolvidos em um landbank de 12km ² e 4km de praia que foi adquirido muito barato a R\$25/m² .
Tese de investimento	A região vem se valorizando rapidamente por conta: (i) de um novo aeroporto comercial a 15min da praia (com porte internacional) (ii) do potencial turístico (paisagens paradisíacas ao lado de Jeri, 2º maior parque nacional), e (iii) do crescimento do kitesurf (melhor pico do mundo).
Veículo de Investimento	FII de desenvolvimento, multisetorial (foco em residencial alto padrão), gestão XP Asset, prazo de 8 anos (prorrogáveis por mais 2), listado na CETIP com liquidez no secundário.

7. TERMOS DA CAPTAÇÃO

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PRINCIPAIS TERMOS DA CAPTAÇÃO (1/3)



Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM S.A.
Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba
Gestor	XP Asset
Administrador	XP Adm
Assessores Legais	Stocche Forbes (Gestor) e Mattos Filho (Coordenador)
Emissão	1ª Emissão de Cotas Classe D do Fundo
Tipo da Oferta	Oferta Pública (Resolução CVM nº 160) com Rito Automático
Público Alvo	Investidores Qualificados
Ambiente do Fundo	Ambiente Balcão (CETIP)
Prazo de Duração	O prazo de duração do Fundo é de 8 (oito) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação do Gestor.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente R\$ 65.400.000,00 (sessenta e cinco milhões e quatrocentos mil reais), representado por inicialmente 60.000 (sessenta mil) Cotas Classe D, podendo tal valor ser aumentado em até 25%, conforme possibilidade de exercício do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	A manutenção da emissão está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 27.250.000,00 (vinte e sete milhões, duzentos e cinquenta mil reais), equivalentes a 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas Classe D.
Montante Mínimo por Investidor	Cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de R\$ 109.000,00 (cento e nove mil reais), correspondente a 100 (cem) Cotas Classe D.
Preço de Emissão	R\$ 1.000,00, com custos por dentro, sem considerar o Valor de Equalização
Valor de Equalização	A diferença entre o preço unitário de emissão das Cotas ofertadas no âmbito da Primeira Emissão do Fundo, a qual consistiu em R\$ 1.000,00 (mil reais), e o Preço de Subscrição da presente Terceira Emissão (i.e. R\$ 1.090,00 (mil e noventa reais)) será integralmente revertido ao Patrimônio Líquido do Fundo, indistintamente entre as classes de Cotas do Fundo, com efeito de equalização temporal entre a Primeira Emissão, a Segunda Emissão e esta Terceira Emissão
Custo Unitário de Distribuição	R\$ 40,00 (quarenta reais) por Cota Classe D. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas Classe D efetivamente distribuída no âmbito desta Terceira Emissão.
Regime de Colocação	Melhores esforços
Critério de Colocação da Oferta	O Critério de Colocação da Oferta será realizado por ordem de chegada para alocação das Cotas Classe D, considerando o momento de apresentação das ordens de investimento pelos Investidores.



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

PRINCIPAIS TERMOS DA CAPTAÇÃO (2/3)

Destinação de Recursos	Aquisição de ações preferenciais da FLOW CITY BRASIL PARTICIPAÇÕES S.A. (Holding)
Taxa de Administração	Durante o Prazo de Duração, o Fundo pagará a título de Taxa de Administração, que compreenderá as remunerações do Administrador, Custodiante e Gestor, o valor correspondente a 1,80% a.a. com relação às Cotas Classe D.
Taxa de Performance	Por sua atuação como gestora do Fundo e sem prejuízo da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance, calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance ao Gestor, bem como dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos: (a) Retorno do Capital Integralizado: primeiramente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, pro rata e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado. (b) Retorno Preferencial de 7%: posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, pro rata e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que os Cotistas tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial de 7% (sete por cento). (c) Retorno de até 12%: uma vez atendido o disposto nos incisos “(a)” e “(b)” acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 20% (vinte por cento) das Distribuições ao Gestor, até que cada Cotista tenha recebido valores correspondentes à soma do Capital Integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista, acrescido da variação de IPCA. (d) Catch Up: uma vez atendido o disposto nos incisos “(a)” a “(c)” acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas ao Gestor (Catch Up), até que o Gestor tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas do Fundo. (e) Divisão 80/20: Após os pagamentos descritos nos incisos “(a)” a “(d)” acima, qualquer Distribuição será alocada de forma que: (a) o Gestor receba o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da soma das Distribuições realizadas e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das Distribuições realizadas.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PRINCIPAIS TERMOS DA CAPTAÇÃO (3/3)



Classe D	
Público-Alvo	Investidores Qualificados
Ticket Mínimo	100 cotas (R\$ 109.000,00)
Taxa de Administração	1,80% a.a.
Taxa de Performance	Conforme slide anterior
Retorno Alvo	IPCA + 20% a.a.
Negociação Secundária	✓ ¹

1. A negociação no mercado secundário depende da existência de contraparte e está sujeita a eventual desconto. As Cotas poderão ser negociadas junto (a) a Investidores Qualificados a qualquer momento. Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita a aprovação prévia, por escrito, do Administrador e do Gestor. A rentabilidade alvo indicada acima não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos investidores.



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRONOGRAMA INDICATIVO



Evento	Etapas	Data
1.	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	21/06/2024
2.	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	24/06/2024
3.	Início do Período de Subscrição	28/06/2024
4.	Encerramento do Período de Subscrição	29/07/2024
5.	Procedimento de Alocação/Primeira Chamada de Capital (25% do Valor Subscrito)	30/07/2024
6.	Liquidação da Primeira Chamada de Capital (25% do Valor Subscrito)	01/08/2024



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATOS



Investidor Institucional

Gustavo Oxer
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pescaroli
Guilherme Pontes
Hugo Massachi
Lara Anatriello
Lilian Rech
Lucas Genoso
Marco Regino
Raphaela Oliveira
Vitor Amati

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

Investidor Não Institucional

Lucas Brandão
Rafaella Reale
Leandro Bezerra
Rafael Culbert

comercial.alternativos@xpi.com.br



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”



GRUPO CARNAÚBA

OBRIGADO



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

8. ANEXOS

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VÍDEOS



Links para os vídeos de marketing dos nossos produtos imobiliários e dos terrenos, disponíveis no nosso website



Vídeo Manifesto

www.grupocarnauba.com/videomanifesto



Região e Terrenos

www.grupocarnauba.com/videoterrenos



Parceria com Rancho do Kite

www.grupocarnauba.com/videoranchodokite



Vila Carnaúba – Projetos e Obras

www.grupocarnauba.com/videovilacarnauba



Carnaúba Wind House

www.grupocarnauba.com/videowindhouse



Embaixador Flavio Canto

www.grupocarnauba.com/flaviocanto



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ANANTARA PREÁ: UM DOS PRIMEIROS HOTÉIS DA REDE NA AMÉRICA LATINA



Acordo prevê a construção de um hotel boutique operado pelo grupo Anantara, com previsão de inaugurar em 2026

ANANTARA HOTELS, RESORTS & SPA

- 50+ hotéis ao redor do mundo
- Presente no Sudeste Asiático, Oriente Médio, Ásia Oriental, África e Europa
- Principais destinos: Maldivas, Tailândia e Indonésia
- Parte do *Minor Group*: 8 marcas hoteleiras com +500 hotéis no mundo
 - 4 hotéis em operação no Brasil (2 Tivoli e 2 NH)
- Market Cap do grupo: ~R\$ 26,4 B¹



¹ Market cap de THB 188,5 trilhões e cotação de 1 THB = 0,14 BRL (números de 26/abril/2024) - <https://www.bloomberg.com/quote/MINT:TB>
Fonte: análise interna do Gestor

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ANANTARA PREÁ: UM DOS PRIMEIROS HOTÉIS DA REDE NA AMÉRICA LATINA



Acordo prevê a construção de um hotel boutique operado pelo grupo Anantara, com previsão de inaugurar em 2026

ANANTARA VILA CARNAÚBA

- **Hotel de 70 suítes**, um restaurante e um spa (além dos amenities do condomínio Vila Carnaúba)
- **24-27 branded residences** dentro do condomínio do Vila Carnaúba
- Grupo Carnaúba: proprietário e investidor do hotel
- Anantara: operador do hotel



Fonte: análise interna do Gestor

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARNAÚBA WIND HOUSE: SEGUNDO PRODUTO RECÉM LANÇADO



Projeto inovador que une as melhores características de um clube e de um hotel

Clube

Hotel

Carnaúba
WIND HOUSE

O Carnaúba Wind House é uma combinação entre um clube de praia com um hotel de alto padrão.

O produto sendo vendido é um título de clube que garante ao titular um crédito vitalício de hospedagem em um complexo hoteleiro de alto padrão, além de uma série de outros benefícios.

Fonte: análise interna do Gestor



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARNAÚBA WIND HOUSE: CARACTERÍSTICAS E FUNCIONAMENTO



Clube com hospedagem focado em público alta renda, complementar com o condomínio Vila Carnaúba

PROPOSTA DE VALOR

Sua casa no Ceará com estrutura de clube e conforto de hotel.

Um título de clube que dá direito a hospedagem todo o ano no Preá. Com flexibilidade nas datas e tipos de acomodações.

1

SUA CASA NO CEARÁ: Diferentes tipos de bangalôs, de 1 a 4 suítes, para escolher o que melhor acomoda você e seus convidados da vez.

2

TOTALMENTE FLEXÍVEL: Com quem quiser, nas datas que quiser. Diárias não utilizadas podem ser vendidas para terceiros ou colocadas à venda através da Central de Reservas

3

PARA TODA A FAMÍLIA: com ou sem vento, tudo foi pensado para a família usar o ano inteiro. Um clube na praia com muito o que fazer dentro e fora da água.

4

KITE SEM IGUAL: Sete meses por ano de vento constante, e um litoral longo para *downwinds* perfeitos. Tudo com equipamentos *all inclusive*.

COMO FUNCIONA

1

COMPRA DE UM TÍTULO PATRIMONIAL DE CLUBE

Com taxa de transferência baixa e liberdade para revenda futura

2

SÓCIO RECEBE UM CRÉDITO ANUAL PARA USO EM DIÁRIAS

Para levar dependentes e convidados a cada estadia

3

CRÉDITO DÁ DIREITO A ATÉ 8 SEMANAS DE ESTADIA POR ANO

Dependendo do período do ano e do tipo de acomodação

4

DIÁRIAS SÃO ABATIDAS DO SALDO DE CRÉDITOS

Sem cobrança extra pela hospedagem

5

POSSIBILIDADE DE VENDA DE CRÉDITOS

Diárias que não forem utilizadas podem ser vendidas para terceiros

Fonte: análise interna do Gestor



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GRUPO CARNAÚBA NA IMPRENSA



O POVO



VALOR



BRAZIL JOURNAL



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GRUPO CARNAÚBA NA IMPRENSA



DIÁRIO DO NORDESTE



NEOFEED



BP MONEY



CNN



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

GRUPO CARNAÚBA NA IMPRENSA



FORBES



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ALÉM DA SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GRUPO CARNAÚBA NA IMPRENSA



turismo ainda dá tempo de viajar

Impulso para curtir

Assim, sempre sugerimos de norte a sul do país, 10 de setembro para quem ainda não se arrependeu de não viajar, mas quer aproveitar ao máximo o verão antes de partir.

agitação **contemplação** **badalado**

- Prima do Pêlo se transforma em nautódromo das Ilhas do Itaipava. [pág. 1](#)
- Principais figurantes no Rio de Janeiro. [pág. 4](#)
- Aspeto social de São Paulo, com o olhar de quem vê o mundo por dentro. [pág. 10](#)

Compre dólares, seguro viagem e aproveite suas férias ao máximo com a Travelex Confidence

Transferências e Pagamentos Internacionais

- Delas, Euro, Libra**
- Seguro Viagem Internacional**
- Cartão Pré-pago Multimoedas**
- Chip Internacional de Celular**

4004-5700 0800-400-0800

travelexconfidence.com.br

FOLHA DE SÃO PAULO

turismo ainda dá tempo de viajar

Pertinho de Jericoacoara, em praia deserta, Preá vira meca do kitesurfe

No litoral do Ceará, antiga vila de pescadores oferece lugares que ainda são pouco explorados

Alcides Bessa

Preá, uma pequena vila de pescadores no litoral do Ceará, está se tornando uma meca para quem gosta de kitesurf. A praia, com suas águas cristalinas e ventos fortes, atrai cada vez mais praticantes do esporte. Além disso, a vila oferece uma infraestrutura básica para quem deseja ficar alguns dias ali, com restaurantes e pequenas hospedagens.

Preá, uma pequena vila de pescadores no litoral do Ceará, está se tornando uma meca para quem gosta de kitesurf. A praia, com suas águas cristalinas e ventos fortes, atrai cada vez mais praticantes do esporte. Além disso, a vila oferece uma infraestrutura básica para quem deseja ficar alguns dias ali, com restaurantes e pequenas hospedagens.

turismo ainda dá tempo de viajar

AS MELHORES FÉRIAS CARIBE

Royal Caribbean International

WINDY & DEAS A PARTIR DE **R\$ 269**

WINDY & DEAS A PARTIR DE **R\$ 493**

WINDY & DEAS A PARTIR DE **R\$ 680**

R11 11 4760 9311

ACESSE O MEU COSE



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ALÉM DA SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GRUPO CARNAÚBA NA IMPRENSA



VALOR



O POVO



GPS



DIÁRIO DO NORDESTE



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

IMPACTO: ÁREAS DE ATUAÇÃO E INICIATIVAS REALIZADAS (1/2)



Focamos nossos esforços em 5 pilares principais – iniciativas em andamento (ou concluídas) em quase todos

ÁREA	OBJETIVO MACRO	PARCEIROS	INICIATIVA	OBJETIVO DA INICIATIVA	RESULTADOS
URBANISMO	Orientar a especialização da região para promover o desenvolvimento ordenado , preservando os recursos naturais e a cultura local	Junta de urbanistas e especialistas	Elaboração do Masterplan: masterplan do plano de desenvolvimento de longo prazo	Coordenar a ocupação da região, indicando zonas residenciais (de diferentes padrões), comerciais e de serviços, assim como zonas industriais e de preservação	Masterplan desenvolvido com foco especial para a ocupação dos primeiros quatro anos
EDUCAÇÃO	Fomentar o desenvolvimento profissional das pessoas , transformando o crescimento da região em oportunidades para a comunidade local.	FIEC, SENAI e Sesi	Qualificação Profissional: programa de formação de mão de obra local (foco em hotelaria, construção civil e empreended.)	Priorização de mão de obra local para as oportunidades de emprego que serão geradas com o crescimento da região.	Trilha de aprendizado para cada foco de formação definida. Primeiras turmas ainda não iniciadas
SÁUDE	Promover o acesso a um serviço de saúde de qualidade para toda a população da região, turistas e locais	SAS Brasil	Pronto! / CIPROAS: Projeto piloto de atendimento emergencial para população local e turistas na Praia do Preá	Testar a demanda por atendimento na região, para elaborar modelo de negócios de um centro de medicina (CIPROAS) com: atendimento emergencial, saúde preventiva e educação, em modelo de negócio público-privado.	O atendimento emergencial não se provou economicamente viável (baixo volume e baixa aderência ao programa de assinatura). SAS Brasil está estruturando o projeto (CIPROAS) com base no sistema Juntos pela Saúde - matchfunding promovido pelo BNDES.

Fonte: análise interna do Gestor



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

IMPACTO: ÁREAS DE ATUAÇÃO E INICIATIVAS REALIZADAS (2/2)



Focamos nossos esforços em 5 pilares principais – iniciativas em andamento (ou concluídas) em quase todos

ÁREA	OBJETIVO MACRO	PARCEIROS	INICIATIVA	OBJETIVO DA INICIATIVA	RESULTADOS
GESTÃO DE RESÍDUOS	Transformar os resíduos da região em recursos para o desenvolvimento local	Visões da Terra, CoopBravo e comunidade local	Programa Mais Vida Menos Lixo: Programa de Coleta Seletiva na vila da Barrinha	Diagnóstico do problema de resíduos na região de influência e proposta de solução escalável, para o curto e longo prazo.	97% de adesão entre os moradores (considerando dado da saúde de 270 domiciliados na Barrinha); Índice de Recuperação de Resíduos (IRR) de 25,2% na Região (vs. 8,4% no Brasil).
ENERGIA RENOVÁVEL	Gerar soluções de energia sustentáveis provenientes de fontes renováveis e limpas	-	Usina Solar: implementação de usina geração de energia solar, com capacidade de até 4MW.	Gerar energia limpa, renovável e acessível, melhorando a infraestrutura da região que hoje depende de uma rede elétrica sobrecarregada e instável, de fonte não-renovável.	Protocolado Parecer de Acesso (i.e. autorização para instalação de duas usinas solares), em condições fiscais e técnicas favoráveis, que já não existem mais para quem protocolar no momento

Fonte: análise interna do Gestor



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

IMPACTO – GESTÃO DE RESÍDUOS

Construímos um case de sustentabilidade – “Mais Vida, Menos Lixo”

GERAL

Comunidade em Acaraú torna-se referência em reciclagem

quarta-feira, 04 de outubro 2023



A cerca de 230 km de Fortaleza, há uma comunidade quanto ao gerenciamento de resíduos sólidos. A praia município de Acaraú, conseguiu alcançar a marca de 20% do potencial de materiais recicláveis produzidos, número média registrada em todo o Brasil, que é de 9%, confo

Resíduos Sólidos (SNIR).
A mudança do cenário do local aconteceu após a impl “Mais vida menos lixo”. O projeto surgiu no contexto d: Visões da Terra, que foi financiada pelo Instituto Camb Acaraú. Além disso, estiveram envolvidos com o desen comunidade, proprietários de empreendimentos turís “Estamos trabalhando para que o projeto faça parte di município”, conta o secretário do Meio Ambiente de A

OPOVO

Notícias

Esportes

Divirta-se

Vida & Arte

Brasileirão Série A

Brasileirão Série B



Vila cearense ultrapassa em mais do que o dobro a média nacional de recolhimento de recicláveis

Situada em Acaraú, Barrinha Baixo atingiu 20% do índice de recolhimento do potencial de materiais recicláveis produzidos

08:50 | 25/09/2023 Autor **Gabriela Almeida** Tipo **Notícia**



Fonte: análise interna do Gestor

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

IMPACTO – EDUCAÇÃO PROFISSIONALIZANTE

Formação das primeiras turmas no fim de 2023

Formação da primeira turma (piloto) de Hotelaria em parceria com FIEC (Federação das Indústrias do Ceará, Sesi e SENAI) **em dezembro/23** (20 alunos matriculados).

- Formandos encaminhados para processos seletivos internos.

Abertura de turmas de fev/24 - processo seletivo finalizado com 80 alunos aprovados nas seguintes disciplinas: Eletricista Instalador Residencial, Instalador hidráulico, Hotelaria.

Contrato guarda-chuva com o FIEC com **previsão de formação de 200 alunos em 2024**



Fonte: análise interna do Gestor

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

IMPACTO – VIVEIRO

Educação ambiental na região conscientização, através de experiências botânicas e visitas guiadas

Preservação Ambiental - Biodiversidade - Educação Ambiental

60

ESPÉCIES DE MUDAS NATIVAS
PARA REFLORESTAMENTO

23.000

MUDAS DE VEGETAÇÕES,
INCLUINDO ÁRVORES, ARBUSTOS E
FORRAÇÕES NATIVAS

A propagação de espécies existentes é uma forma de **preservar o ecossistema local e promover a biodiversidade**, além de contribuir para o equilíbrio ambiental promovido pela integração da fauna e da flora.

Além disso, o viveiro serve de **inspiração e modelo para os viveiros da região**, sendo que atualmente está fomentando o Viveiro Regional de Cruz através da disseminação de conhecimento, boas práticas e insumos.

Fonte: análise interna do Gestor



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

JUNTA DE ESPECIALISTAS MULTIDISCIPLINARES



Grupo de especialistas formado para auxiliar no desenvolvimento do plano de ocupação da região



Miguel Pinto Guimarães

Arquitetura
Arquiteto Urbanista e Coordenador do Projeto



Paulo Takita

Análise de Mercado
Urban Systems



Thomaz Assumpção

Análise de Mercado
CEO Urban Systems



Ricardo Mader

Análise de Mercado
Hotéis & Hospitalidade, Valuation & Advisory



Vicente Loureiro

Urbanista
Arquiteto e urbanista



Sandra de Barros Sayão

Urbanista
Arquiteta e urbanista



Flávia de Faria

Arq. Vernacular
Arquiteta e urbanista



Dorothea Antonia Pereira

Ambiental
Eng. Agrônoma/ Espec. em Gestão Ambiental



Adriana Mallet

Saúde
Idealizadora da SAS Brasil e CEO da SAS Smart



Sabine Zink

Saúde
Cofundadora e CEO SAS Brasil



Luciana Lopes

Gestão de resíduos
Sócia Visões da Terra



Oriana Rey

Gestão de resíduos
Sócia Visões da Terra

Fonte: análise interna do Gestor



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DETALHES DAS PROJEÇÕES FINANCEIRAS



KPIs e principais indicadores

RESUMO DAS PROJEÇÕES		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTAL	
RESIDENCIAL - UNIDADES VENDIDAS																	
Lotes	#	292	-	-	61	38	39	23	73	58	-	-	-	-	-	292	
Residencial Classe Popular	#	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Residencial Classe Média-	#	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Residencial Classe Média+	#	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Residencial Alto Padrão	#	292	-	-	61	38	39	23	73	58	-	-	-	-	-	292	
Casas	#	4.461	-	-	-	9	221	595	754	1.061	640	685	498	-	-	4.461	
Residencial Classe Popular	#	900	-	-	-	-	150	150	300	300	-	-	-	-	-	900	
Residencial Classe Média-	#	1.215	-	-	-	-	40	162	121	324	162	324	81	-	-	1.215	
Residencial Classe Média+	#	1.875	-	-	-	-	-	167	208	333	417	333	417	-	-	1.875	
Residencial Alto Padrão	#	471	-	-	-	9	31	116	124	103	61	27	-	-	-	471	
Multipropriedade	#	291	-	-	-	5	24	37	48	79	62	36	-	-	-	291	
Total	#	5.044	-	-	61	43	71	281	715	891	1.122	676	685	498	-	5.044	
% do total	%		0%	0%	1%	1%	1%	6%	14%	18%	22%	13%	14%	10%	0%	100%	
VGv BRUTO																	
Lotes	R\$M	359	-	-	69	61	69	42	65	52	-	-	-	-	-	359	
Casas	R\$M	4.921	-	-	-	32	169	765	848	1.150	917	681	359	-	-	4.921	
Multipropriedade	R\$M	1.392	-	-	-	24	108	168	216	363	293	173	-	-	47	1.392	
Hotelaria (venda)	R\$M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total	R\$M	6.672	-	-	69	85	210	379	1.046	1.263	1.443	1.090	681	359	-	47	6.672
% do total	%		0%	0%	1%	1%	3%	6%	16%	19%	22%	16%	10%	5%	0%	1%	100%
CAPEX+FF&E																	
Lotes	R\$M	238	0	3	21	65	76	16	19	31	5	-	-	-	-	238	
Casas	R\$M	2.794	-	-	-	3	46	221	506	503	646	422	372	77	-	2.794	
Multipropriedade	R\$M	501	-	-	-	9	93	91	52	22	117	117	-	-	-	501	
Total	R\$M	3.533	0	3	21	74	172	153	292	560	625	763	422	372	77	-	3.533
% do total	%		0%	0%	1%	2%	5%	4%	8%	16%	18%	22%	12%	11%	2%	0%	100%
COMPRA DE TERRENOS																	
Parcelas Fixas	R\$M	278	34	89	67	32	45	11	-	-	-	-	-	-	-	278	
Permuta	R\$M	100	-	-	-	2	5	14	22	39	18	-	-	-	-	100	
Total	R\$M	377	34	89	67	34	50	24	22	39	18	-	-	-	-	377	
% do total	%		9%	24%	18%	9%	13%	6%	6%	10%	5%	0%	0%	0%	0%	100%	
LUCRO IMOBILIÁRIO																	
Lotes	R\$M	(22)	(32)	(18)	32	(20)	(28)	9	31	12	(6)	(0)	-	-	-	(22)	
Casas	R\$M	1.115	-	(43)	(23)	(3)	9	79	403	169	444	99	137	(76)	(80)	-	1.115
Multipropriedade	R\$M	407	-	(4)	(16)	(7)	(40)	12	89	215	95	21	(1)	(1)	(0)	43	407
Total	R\$M	1.500	(32)	(65)	(7)	(29)	(59)	99	523	395	533	120	136	(76)	(80)	43	1.500
% do total	%		-2%	-4%	0%	-2%	-4%	7%	35%	26%	36%	8%	9%	-5%	-5%	3%	100%

Nota: os números indicados acima são projeções elaboradas com base na análise do Gestor e estão sujeitos a modificações

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”



DETALHES DAS PROJEÇÕES FINANCEIRAS

Fluxo de caixa projetado

FLUXO DE CAIXA		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTAL
(+) Aportes dos acionistas	R\$M	33	106	51	59	120	30	-	-	-	-	-	-	-	-	399
(-) Compra de terrenos (pago pela holding)	R\$M	(34)	(89)	(60)	(24)	(40)	(11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(258)
(+) Venda de terrenos (não desenvolvidos)	R\$M	-	-	-	-	20	-	55	105	-	-	525	-	-	-	705
(-/+) Fluxo de caixa dos projetos	R\$M	-	-	(4)	(7)	(42)	(55)	(7)	26	379	384	445	267	136	(7)	1.513
(-) SG&A holding	R\$M	-	-	(4)	(5)	(10)	(11)	(12)	(11)	(12)	(12)	(13)	(5)	-	-	(96)
(-) Resultado financeiro holding	R\$M	-	-	(0)	(0)	(0)	1	0	1	3	2	6	3	2	0	18
(-) Empréstimo bridge	R\$M	3	-	0	(0)	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)
(-) Outros	R\$M	1	(2)	(0)	(4)	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)
(-) Distribuição aos acionistas	R\$M	-	-	-	-	-	-	(39)	(119)	(373)	(321)	(1.007)	(263)	(125)	(22)	(2.270)
Total	R\$M	3	15	(17)	19	39	(47)	(3)	1	(4)	52	(44)	2	13	(29)	(0)

Nota: os números indicados acima são projeções elaboradas com base na análise do Gestor e estão sujeitos a modificações

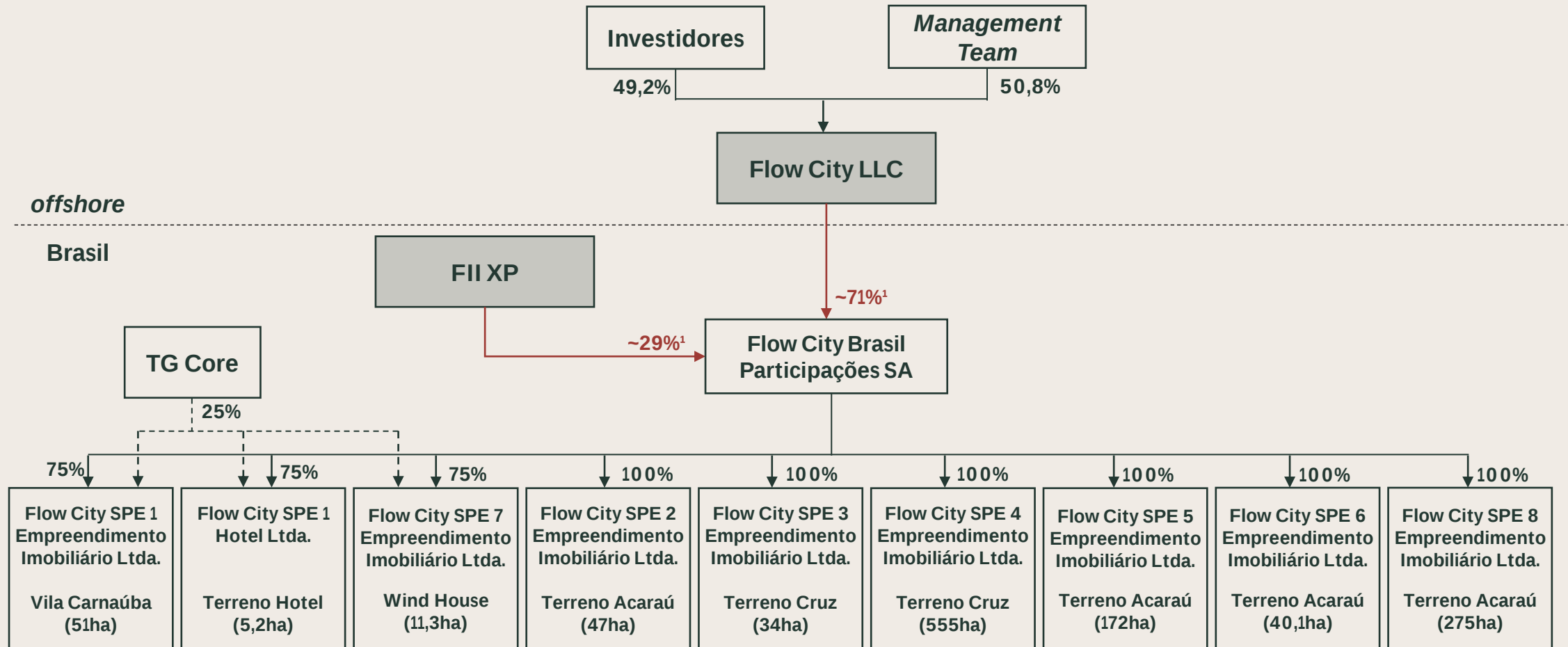
LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESTRUTURA SOCIETÁRIA DO GRUPO CARNAÚBA



Estrutura após o investimento total do FII



1. Percentuais esperados após o investimento total o fundo. Com o que somente foi captado até a data de elaboração deste Material Publicitário, os percentuais do fundo e da Flow LLC seriam de ~23% e ~77%, respectivamente.
Fonte: documentos societários do Grupo Carnaúba



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

9. FATORES DE RISCO

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no 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, relativos ao Fundo.

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.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”) ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

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

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

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

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

Riscos Relacionados à Oferta

Riscos de Maior Materialidade

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta: Caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pela Administradora, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta: No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas Classe D inicialmente ofertadas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide seção 7.3 “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” na página 39 do Prospecto.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nas ações de emissão da Sociedade Carnaúba e nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade das Cotas (inclusive das Cotas Classe D). Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas Classe D distribuídas nesta Terceira Emissão será inferior ao Montante Inicial da Oferta.

Riscos de Média Materialidade

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas Classe D objeto desta Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas Classe D a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas (inclusive das Cotas Classe D) no mercado secundário.

Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas Classe D no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas Classe D e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações: Conforme previsto no Prospecto, as Cotas Classe D ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a sua integralização e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas Classe D no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Riscos de Baixa Materialidade

Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora: Considerando que a distribuição está sendo realizada pela Administradora, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de administração do Fundo e na distribuição das Cotas Classe D, uma vez que a avaliação da Administradora sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderão ficar prejudicadas. Adicionalmente, tendo em vista que: (i) o Custo Unitário de Distribuição será apropriado como encargo das Cotas Classe D subscritas pelos Investidores da Oferta Classe D; e (ii) o Acordo de Investimento celebrado entre o Fundo e o Grupo Carnaúba será aditado para prever uma diminuição na precificação da Sociedade Carnaúba, na proporção do montante indiretamente arcado pelo Fundo da Comissão de Estruturação a ser paga pela Sociedade Carnaúba ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição; os Cotistas do Fundo não terão quaisquer ônus decorrentes desta Terceira Emissão, de modo que não há conflito de interesses na contratação do Coordenador Líder pelo Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto: O Prospecto contém informações acerca do Fundo e da Sociedade Carnaúba que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto 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 apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não obstante, as estimativas do Prospecto foram elaboradas pela Gestora, e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo aos Cotistas. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. **A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NO PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.**

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM: A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que o Prospecto os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas Classe D devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

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

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

Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta: O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores por ordem de chegada poderá acarretar: (a) alocação parcial das ordens de investimento pelo Investidor, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Mínima por Investidor e, portanto, o último Investidor poderá ter a sua ordem de investimento atendida parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, conforme a ordem em que a ordem de investimento for recebida e processada.

Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas

Riscos de Maior Materialidade

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Risco de potencial conflito de interesses: O Regulamento prevê situações de potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, Fundo e a Gestora, ou entre o Fundo e os seus demais prestadores de serviço e dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas para serem realizados, tais como (i) a aquisição de Ativos financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas a Gestora e/ou a Administradora; (ii) a contratação, pelo Fundo, de partes relacionadas a Administradora ou a Gestora. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que não haja a concordância da totalidade dos Cotistas. Na data do Prospecto, algumas pessoas naturais parte do sistema de partnership da XP Inc., conglomerado econômico no qual o Coordenador Líder está inserido, sendo algumas delas administradores do Coordenador Líder, possuem participação direta e/ou indireta na Sociedade Carnaúba, correspondente a aproximadamente 20,32% do capital social direto e/ou indireto da Sociedade Carnaúba, o que pode resultar em potencial conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na Oferta. Dessa forma, os potenciais investidores devem estar cientes do risco do potencial conflito de interesses antes de decidirem investir nas Cotas do Fundo.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos:

Riscos sistêmicos e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário: O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária. Adicionalmente, a redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o preço dos imóveis, bem como dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência da exploração destes Imóveis. Ainda, o acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Tais fatores podem, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo.

Risco imobiliário: A eventual desvalorização dos Imóveis pode ser ocasionada por, mas não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento e/ou alterações legislativas que impactem diretamente a região dos Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (que, por sua vez, poderá, deprimir os preços de venda no futuro) ou que, eventualmente, restrinjam os possíveis usos e ocupações dos Imóveis, limitando assim sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a região onde os Imóveis se encontrem, como, por exemplo, o crescimento desordenado de habitações informais ou locais/serviços potencialmente inconvenientes (boates, bares, entre outros), que resultem em mudanças na vizinhança, afetando a área de influência para o uso pretendido, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos, como capacidade/viabilidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que a indenização não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Risco de regularidade dos Imóveis: O Fundo poderá adquirir indiretamente terrenos sem construção ou Imóveis que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. O Fundo, por meio dos prestadores de serviço, será responsável pela obtenção de todas as licenças devidas em relação às obras para garantir a sua regularidade. Referidos Imóveis somente poderão ser construídos e comercializados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção de licenças de obras e/ou da regularização dos referidos Imóveis poderá provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção na matrícula; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis: O Fundo poderá ser titular indireto de Imóveis ou direitos relativos a Imóveis a partir do investimento em participação e sociedades que tenham objeto social que se enquadre à Política de Investimentos do Fundo, incluindo a Sociedade Carnaúba. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos Imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição de tais Imóveis. Podem, inclusive, existir questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis e problemas nas respectivas cadeias dominiais, inclusive decorrentes do fato de que parte dos Imóveis foi adquirido de pessoas politicamente expostas. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando a limitação do escopo da diligência, podem haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou, ainda, irregularidades nos Imóveis, incluindo irregularidade capazes de afetar a sua titularidade, que não tenham sido identificadas ou sanadas, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos sobre o imóvel, ou acionista de sociedades proprietárias de tais Imóveis ou direitos sobre o imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo, direta ou indiretamente; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição de determinado imóvel, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo em qualquer destas hipóteses os resultados auferidos pelo Fundo poderiam ser afetados e, por sua vez, também os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Escopo da Due Diligence dos Imóveis: Os Imóveis que serão objeto de investimento pela Sociedade Carnaúba e pelas Sociedades Investidas foram objeto de due diligence de caráter confirmatório, restrita à análise das matrículas atualizadas dos Imóveis, das certidões das atuais proprietárias e das certidões dos antecessores dos Imóveis – em parte referente àquelas obtidas no momento da aquisição dos Imóveis pela Sociedade Carnaúba. Não obstante, os Imóveis podem ser objeto de disputas judiciais, processos administrativos, possuírem ônus pendentes de registro ou, ainda, possuir outros tipos de pendências não exploradas no processo de due diligence confirmatória, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Outras Restrições de Utilização dos Imóveis pelo Poder Público: Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ainda, é possível que o Fundo venha a adquirir ou tenha adquirido Ativos Imobiliários que no passado eram do Poder Público, tendo sido transferidos aos particulares por meio de títulos aquisitivos que tenham estabelecido determinadas restrições à sua utilização, restrições essas que poderão ser conflitantes com a destinação a ser dada pelo Fundo aos Ativos Imobiliários, podendo ensejar questionamentos relacionados à sua titularidade e/ou à sua aquisição pelos antecessores do Fundo.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Imóveis cujas escrituras públicas de aquisição permanecem pendentes de lavratura e/ou registro: Parte dos Ativos Imobiliários a serem potencialmente investidos pelo Fundo permanece registrada em nome de terceiros, apesar de já terem sido objeto de instrumentos particulares celebrados pela Sociedade Carnaúba, inclusive por meio de suas Afiliadas, pelo fato de as respectivas escrituras públicas ainda não terem sido lavradas e/ou registradas nas respectivas matrículas imobiliárias, aguardando-se o cumprimento, pelos vendedores, de determinadas obrigações. No Brasil, a transferência da titularidade de bens Imóveis somente se efetiva por meio do registro do respectivo título aquisitivo na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Nesse sentido, até que as escrituras públicas dos Ativos Imobiliários - objeto dos instrumentos particulares celebrados sejam lavradas e devidamente registradas nas respectivas matrículas imobiliárias, os Imóveis permanecerão no patrimônio dos vendedores (antecessores), sujeitos a possíveis ônus ou restrições decorrentes de dívidas dos referidos vendedores, fato que, em um pior cenário, poderá impedir a transferência da sua titularidade à Sociedade Carnaúba e/ou suas Afiliadas, conforme o caso, o que poderá impedir a exploração comercial por estas.

Riscos de Imóveis em terrenos da marinha: Parte dos Imóveis estão localizados em terrenos de marinha, de titularidade da União, ocupados pela Sociedade Carnaúba (e/ou suas Afiliadas, conforme o caso) sob o regime de Ocupação, em que o particular deve pagar ao Governo Federal um valor anual (taxa de ocupação) em montante equivalente a 2% (dois por cento) do valor do terreno, excluídas as benfeitorias, sendo que a falta de pagamento da taxa de ocupação por períodos consecutivos pode trazer como consequência mais grave o cancelamento da Ocupação. O regime de Ocupação é uma forma precária de utilização do imóvel, podendo ser revogada a qualquer tempo pela União Federal se constatado interesse público relevante para a área, havendo o pagamento de indenização pelas benfeitorias existentes tão somente nos casos em que a ocupação seja considerada como de boa-fé pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), que é o órgão administrativo competente para realizar a gestão dos Imóveis de propriedade da União. Em caso de constatação de interesse público relevante para a área e/ou em caso de falta de pagamento da taxa de ocupação devidas à União Federal, a Sociedade Carnaúba (e/ou suas Afiliadas, conforme o caso) poderá perder o direito de Ocupação sobre tais Imóveis. Caso a perda do direito de Ocupação se materialize, por qualquer razão, e tais Imóveis não possam ser explorados comercialmente pela Sociedade Carnaúba (e/ou suas Afiliadas, conforme o caso), o Fundo poderá ser afetado de forma adversa. Ainda, caso a SPU proceda com a demarcação e registro da área, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de taxa de ocupação, na forma descrita acima, o que pode afetar negativamente os retornos do Fundo.

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

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais -, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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 a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de Imóveis: O atraso ou a não conclusão das obras de Imóveis pode ser causados por diversos fatores exógenos ao Fundo, inclusive fatores climáticos, o que poderá afetar, por consequência, os prazos, termos e condições estimados para a exploração comercial de tais Imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas. Dentre tais fatores, ressalta-se o de contratação de terceiros (incorporadores, construtores e outros profissionais que se façam necessários) para execução das obras, que no decorrer do prazo poderão enfrentar problemas financeiros, societários, operacionais e/ou de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem igualmente causar a interrupção e/ou atraso das obras, bem como o aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos e condições previamente acordados, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de aumento dos custos das obras de empreendimentos imobiliários: O Fundo custeará as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada aos Imóveis. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos Imóveis. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos Imóveis.

Risco de insucesso dos empreendimentos imobiliários: O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de clientes para os empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas dos referidos empreendimentos. Adicionalmente, o insucesso dos empreendimentos imobiliários poderá acarretar custos adicionais - de manutenção e gestão imobiliária - ao Fundo, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Ativos Imobiliários. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos referidos Ativos Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de obtenção das licenças necessárias para a execução das obras nos Imóveis e/ou não renovação de licenças necessárias para o uso e ocupação dos Imóveis: A não obtenção ou não renovação das licenças necessárias às obras, ao uso, ocupação e funcionamento dos Ativos Imobiliários pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos Imóveis. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados. Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Ativos Imobiliários que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e existência de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) válido atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção e prevenção de incêndios, serão regularmente obtidas e/ou mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Ativos Imobiliários e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o impedimento à utilização e ocupação dos empreendimentos.

Risco de exposição associados à venda de Imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens Imóveis em certas regiões, e o grau de interesse de potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o preço de venda uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos imobiliários nos setores residencial e não residencial, comercial, hoteleiro ou multiuso (misto), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Imóveis: Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de venda de bens Imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento dos valores de venda destes Imóveis. Se os Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pela Administradora, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Imobiliários poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Risco de revisão ou rescisão dos contratos de arrendamento ou locação: O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos Imóveis que sejam alugados (e, eventualmente, arrendados), cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis (ou arrendamentos, caso aplicável) seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação (e de arrendamento, caso sejam celebrados), poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis; (ii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iii) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, conforme aplicável; e (iv) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (v) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo e/ou, revisionais, se for o caso. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Risco de sinistro e de desastres naturais: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, tempestades ou inundações, pode causar danos aos Ativos Imobiliários, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo os Ativos Imobiliários, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; bem como (iv) diferentes interpretações e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados antecipadamente. Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos do artigo 16-A da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não haverá, contudo, referida retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Financeiros: (i) letras hipotecárias; (ii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que 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. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Além disso, há a possibilidade de o Fundo não conseguir cumprir os requisitos ou manter as características descritas no artigo 3º, inciso III da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, que prevê isenção do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual para Cotistas pessoas físicas, nos termos da legislação vigente, caso (i) o Fundo tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; (iii) o Cotista pessoa física não detenha 10% (dez por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) o Cotista pessoa física não detenha, individualmente e em conjunto com pessoas ligadas, 30% (trinta por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Para fins do disposto na legislação tributária, serão consideradas pessoas ligadas aquelas listadas na alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, os Cotistas pessoas físicas não serão elegíveis à isenção e estarão, potencialmente, sujeitos ao IRRF de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo.

Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis ao Fundo (artigo 2º da Lei nº 9.779/99): Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas. O fundo de investimento imobiliário 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, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (e.g., IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS). 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 e rendimentos de seus Cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Risco de desapropriação e/ou outras restrições de uso: De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis indiretamente detidos pelo Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros: Atualmente, a Flow City SPE 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. (“SPE 3”), investida da Sociedade Carnaúba e proprietária direta do imóvel objeto da matrícula nº 1.074 do RGI de Cruz/CE (“Matrícula Fundo”), e outros, constam como réus no âmbito de ação judicial na qual o autor essencialmente pretende (i) a anulação da venda do imóvel objeto da Matrícula Fundo adquirido pela SPE 3, no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), com base no fundamento de que teria sido violado o direito de preferência do autor; e (ii) que seja conferida oportunidade para que o autor deposite em favor da SPE 3 a referida quantia para adquirir o imóvel objeto da Matrícula Fundo. Não há garantia de que a SPE 3 obtenha resultados favoráveis na defesa de seus interesses no âmbito do referido processo. Caso o autor tenha seu direito de preferência reconhecido no âmbito do referido processo, a aquisição do imóvel objeto da Matrícula Fundo pela SPE 3 poderá ser anulada, com o consequente depósito pelo autor em favor da SPE 3 do valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); subsidiariamente, caso o direito de preferência não seja reconhecido no âmbito do referido processo, o autor poderá fazer jus ao recebimento de indenização a título de perdas e danos.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Ainda, pelo fato de os Imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas, e estas estarem sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, é possível que o Fundo seja exposto a responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real: Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais. Tais ônus, gravames ou constricções judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade.

Riscos de aumento de custos de construção: O Fundo custeará as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada a cada um dos Imóveis que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo na proporção de sua participação nos respectivos ativos. Assim, o Fundo poderá, de forma direta ou indireta, contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais para que os empreendimentos imobiliários sejam concluídos, o que poderá ser repassado aos Cotistas na forma de novas emissões de Cotas pelo Fundo.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis, o que poderá dificultar a capacidade de alienar os Imóveis ou renovar os arrendamentos: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis nos quais o Fundo investe indiretamente poderá impactar a capacidade de alienação, arrendamento (ou renovação dos arrendamentos) de espaços de tais Imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial, de engenharia e de responsabilidade civil: Em caso de não contratação de seguro pelos eventuais locatários ou empreiteiros de obras dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais Ativos Imobiliários, por força de decisões judiciais. No evento de sinistros durante a implementação de obras, com sua eventual paralisação, os prazos para entrega podem ser adversamente afetados. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Riscos de Média Materialidade

Risco da Avaliação das ações da Sociedade Carnaúba: As ações da Sociedade Carnaúba possuem baixa liquidez no mercado secundário e serão contabilizadas pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, avaliação do valor das Sociedades Carnaúba visando o cálculo do patrimônio líquido do Fundo, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Risco relacionado à destituição sem Justa Causa da Gestora: Nos termos do Regulamento, na hipótese de os Cotistas deliberarem pela destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, fica estabelecido que será devido a Gestora a Taxa de Performance Antecipada. Caso a destituição da Gestora sem Justa Causa seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, os cotistas poderão ser afetados negativamente, tendo em vista que permanecerão obrigados a arcar com o pagamento da Taxa de Administração e Taxa de Performance, bem como pela contratação da Gestora substituto. Neste cenário, o Fundo pode ter dificuldades em encontrar um gestor substituto para assumir as atividades de gestão do Fundo, o que pode impactar adversamente a execução da Política de Investimentos do Fundo.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Risco de governança da Sociedade Carnaúba: A estrutura de investimento do Fundo nas ações da Sociedade Carnaúba é consubstanciada: (i) pelo compromisso de investimento de ações da Sociedade Carnaúba, pelo Fundo, equivalente a 18,79% do capital social da Sociedade Carnaúba, nos termos do Acordo de Investimento, conforme abaixo definido) e (ii) pela celebração de um acordo de investimento (“Acordo de Investimento”) e um acordo de acionistas (“Acordo de Acionistas”, em conjunto com o Acordo de Investimento, os “Acordos”). Nos termos da estrutura de investimento refletida nos Acordos, o Fundo deterá participação minoritária na Sociedade Carnaúba mesmo após a destinação dos recursos desta Oferta à subscrição de ações da Sociedade Carnaúba, de modo que o Fundo não será controlador e não será capaz de determinar individualmente a atuação e os negócios desenvolvidos pela Sociedade Carnaúba. Adicionalmente: (i) o Acordo de Acionistas prevê restrições à negociação das ações da Sociedade Carnaúba detidas pelo Fundo, o que poderá prejudicar a liquidez do Fundo, e (ii) o Acordo de Investimento prevê determinadas hipóteses em que o Fundo pode ser obrigado a indenizar os demais acionistas da Sociedade Carnaúba, o que, caso venha a ocorrer, poderá impactar negativamente os retornos do Fundo.

Risco de Substituição da Gestora: A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de suas equipes, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição da Gestora pode fazer com que o nova Gestora, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos Ativos Imobiliários existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo: Caso existam débitos (inclusive débitos de IPTU), processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais ou extrajudiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Imobiliários.

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

Riscos de Menor Materialidade

Riscos de mercado

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



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

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

Riscos Regulatórios: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados de atuação do Fundo, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Risco de crédito: Consiste no risco de os clientes dos empreendimentos imobiliários indiretamente desenvolvidos pelo Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento. Eventos que afetem as condições financeiras de tais clientes, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos ao Fundo. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco de Prazo de Duração: O Fundo possui Prazo de Duração determinado, que pode ser prorrogado por decisão da Gestora ou por aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Caso o Prazo de Duração seja insuficiente ou não seja prorrogado, a Gestora poderá ser forçado a iniciar estratégias de desinvestimento em momento não ideal de acordo com a conjuntura de mercado ao final do Prazo de Duração, o que poderá gerar a aceitação de condições menos favoráveis ao Fundo em referidas estratégias de desinvestimento, podendo afetar adversamente o retorno do Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175: Tendo em vista que a Instrução CVM 472 será substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, a qual entrará em vigor em 02 de outubro de 2023 ("Resolução CVM 175"), o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo. Na data do registro da Oferta, a Resolução CVM 175 já se encontra em vigor, sendo que o Fundo terá até 30 de junho de 2025 para adaptar-se às suas disposições, nos termos do art. 134 da Resolução CVM 175.

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

Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas no 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 ou transações em que a Gestora, a Administradora ou 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, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, independentemente de deliberação, ou por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação: No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos poderão ser entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá, indiretamente inclusive por meio da Sociedade Carnaúba, investir em um único Imóvel ou em poucos Imóveis de forma a concentrar o risco da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Risco de desenquadramento passivo involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar a Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, 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 Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de indisponibilidade de caixa e de novas emissões e diluição: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações e já tenha se utilizado de todo o montante do Capital Autorizado, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Não obstante a hipótese de indisponibilidade de caixa, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas (observado o Capital Autorizado), em que o exercício do direito de preferência pelos Cotistas dependerá da disponibilidade de recursos por parte do referido Cotista. Caso novas Cotas sejam emitidas (por aprovação em Assembleia Geral e/ou a partir do Capital Autorizado) pelo Fundo 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 operacional: Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração e gestão adequadas, a qual estará sujeita a riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo: O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá preponderantemente da exploração e alienação de Ativos Imobiliários pelo Fundo. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente do sucesso dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos Imóveis indiretamente detidos pelo Fundo. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Risco de governança e de concentração e pulverização: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas a Administradora e/ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo potencial Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. Nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

As Cotas poderão ser registradas para negociação em ambiente de balcão organizado de negociação (mas não em bolsa de valores), e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver: Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão do Balcão B3, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora. Adicionalmente, a possível ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade de os Investidores negociarem suas Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vendê-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

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

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

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

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Risco do processo de aquisição dos Ativos Imobiliários: A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários (incluindo decorrentes de demandas de terceiros), 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 Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, por sua vez, também a rentabilidade do Fundo.

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora: A Gestora será o responsável pela implementação da política de investimentos do Fundo, podendo, para tanto, adquirir indiretamente (por meio do Fundo), a propriedade de Imóveis ou qualquer direito real sobre estes Imóveis, ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários – bem como dos Ativos Financeiros – pela Gestora.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo vir a ser constituída, preponderantemente, pelas quotas e/ou ações da Sociedade Carnaúba ou quotas e/ou ações de Sociedades que sejam Afiliadas da Sociedade Carnaúba, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre qualquer dos 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.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora e/ou do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As perdas patrimoniais eventualmente incorridas pelo Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO



Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo poderá compor o polo passivo em ações judiciais. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Ainda, caso o Fundo venha a compor o polo passivo em tais ações judiciais, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, como o Processo atualmente em tramitação.

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO 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.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



GRUPO CARNAÚBA



ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

XP Grupo Carnaúba FII

O Estudo de Viabilidade da Terceira Emissão de Cotas do Fundo de investimento imobiliário XP grupo Carnaúba – FII (“Fundo”) foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. (“XP Asset” ou “Gestor”) e Flow City Brasil Participações Ltda. (“Companhia” ou “Grupo Carnaúba”) em maio de 2024.

Para a realização desta análise foram utilizadas informações baseadas em dados históricos do mercado imobiliário e financeiro, sendo que algumas das premissas consideradas foram baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. Desta forma, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. O Gestor e a Sociedade Carnaúba não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Estudo de Viabilidade (estejam no singular ou no plural) terão os significados que lhe são atribuídos no Prospecto da Oferta.

1. INTRODUÇÃO

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 (oito) anos contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, e tem como objetivo obter resultados aos seus cotistas por meio da aquisição de participação societária no Grupo Carnaúba ou em sociedades afiliadas do Grupo Carnaúba, conforme definido no Prospecto e Regulamento do Fundo.

O Grupo Carnaúba atua no ramo de desenvolvimento imobiliário, com aquisição de terrenos para desenvolvimento e comercialização em diversos formatos e segmentos, como: loteamentos e unidades prontas residenciais destinadas para diferentes faixas de renda; títulos de multipropriedade e clubes; empreendimentos hoteleiros; estabelecimentos comerciais.

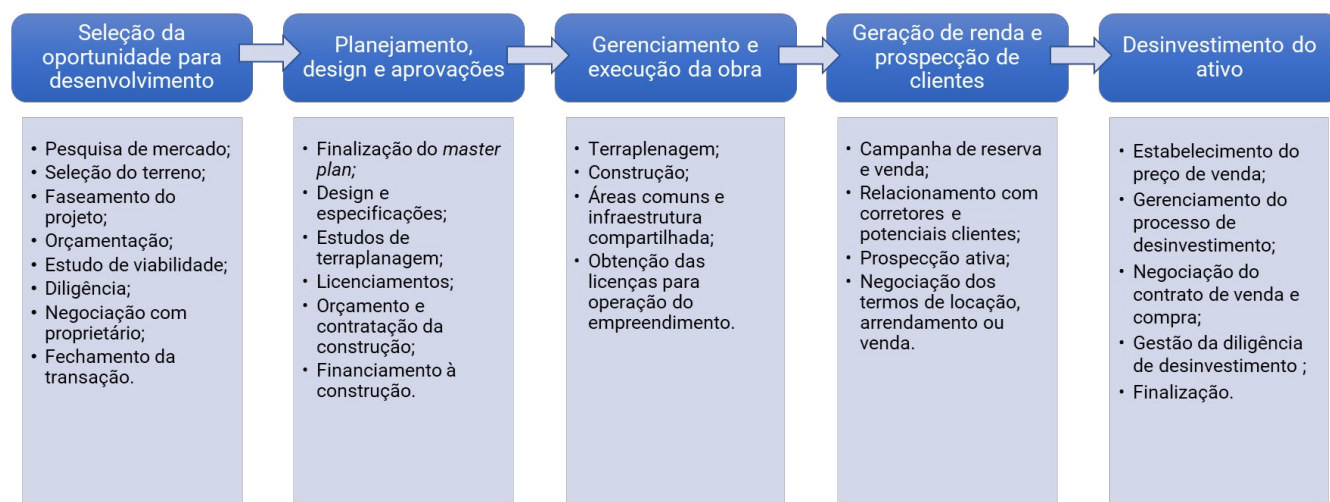
O seu time é formado por especialistas e empreendedores unidos pelo propósito de construir o primeiro destino turístico planejado da costa brasileira, no litoral cearense (um dos principais polos de turismo do país), e é ancorado por três pilares:

- i) Produtos imobiliários: produtos focados na intersecção entre inovação e manutenção das tradições locais;
- ii) Planejamento urbano: plano de desenvolvimento pensado em conjunto com o entorno e com a visão de longo prazo;
- iii) Impacto positivo: maximizar o impacto social e ambiental positivo é um princípio-chave para o desenvolvimento do destino.

A tese de investimento é baseada na oportunidade de aquisição de terrenos a preços atrativos, em uma região que deve se desenvolver e se valorizar ao longo dos próximos anos, sobretudo pelo potencial aumento no volume de turistas proporcionado pelo fácil acesso à região (através do aeroporto de Jericoacoara inaugurado em 2018) e por ser um dos melhores lugares do mundo para a prática do *kitesurfing*.

Como a maior parte dos empreendimentos imobiliários serão desenvolvidos após o encerramento do período de oferta do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado com base em premissas, levando em consideração os parâmetros de mercado atuais e com base na experiência prévia do Gestor e do Grupo Carnaúba neste setor.

De modo a garantir que a estratégia de alocação de recursos siga os critérios definidos pelo Gestor, com o suporte do Grupo Carnaúba, o processo de desenvolvimento imobiliário passará por diversas etapas, conforme detalhado abaixo:



2. OBJETIVO

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, por meio do investimento preponderante, conforme orientação do Gestor, em quotas e/ou ações da Flow City Brasil Participações Ltda direta e/ou indiretamente por meio de sociedades que o Grupo Carnaúba detenha ou venha a deter participação societária ou em quotas e/ou ações de Sociedades que sejam Afiliadas da Sociedade Carnaúba.

Para alinhamento entre Gestor e Grupo Carnaúba, formar-se-á um Conselho de Administração no Grupo Carnaúba, com a participação de 6 conselheiros, sendo 4 indicados pelo Grupo Carnaúba e 2 pelo Gestor. Tal conselho deliberará sobre as principais decisões estratégicas da Companhia.

3. HISTÓRICO INVESTIMENTOS DA XP ASSET

3.1) Fundo XP EXETER I

A XP, em conjunto com a Exeter Brasil, faz a gestão do Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII, que possui ao todo três investimentos, conforme abaixo:

3.1.1) Jandira – SP

- Aquisição abril/2021

- Participação XPEX FII: 100%
- Data entrega: abril/22
- *Holding period*: 18 meses
- Data desinvestimento: outubro/22
- Investimento: R\$ 33,2mm
- TIR: 19,4% a.a.
- Múltiplo: 1,2x

O empreendimento em Jandira foi alienado em outubro de 2022.

3.1.2) Extrema – MG

- Aquisição em maio/2021;
- Participação XPEX FII: 35,8%;
- *Net effective rent*: R\$ 26,70/m²;
- Data de entrega:
 - Galpão 100 – Fase 1: outubro 2022;
 - Galpão 100 – Fase 2: fevereiro 2023;
 - Galpão 200 – junho 2024 (estimado).
- *Holding period* estimado: 42 meses;
- Investimento estimado: R\$ 72,0mm;
- TIR estimada: 20,8% a.a.;
- Múltiplo estimado: 1,4x.

3.2) Fundo XP EXETER II

Ainda em parceria com a Exeter, criou-se o fundo com ativos em Brasília e Contagem, sendo

- ABL total: Brasília: 67.197m²; Contagem: 50.125m²
- Brasília:
 - *Net effective rent*: R\$ 26,2/m²;
 - Data de entrega estimada: agosto 2024;
 - Participação XPEX II FII: 100%;
 - *Holding period* estimado: 39 meses;
 - TIR estimada: 22,0% a.a.;
 - Múltiplo estimado: 1,4x.
- Contagem:
 - *Net effective rent*: R\$ 26,0/m²;
 - Data de entrega estimada: setembro 2024;
 - Participação XPEX II FII: 100%;
 - *Holding period* estimado: 37 meses;
 - TIR estimada: 22,4% a.a.;
 - Múltiplo estimado: 1,5x.

3.3) Fundo XP IDEALZARVOS

Parceria com a IdealZarvos, empresa com sólida estratégia de investimento e *track record* em empreendimentos residenciais, comerciais e de uso misto em São Paulo/SP. O fundo tem como objetivo o ganho de capital através de incorporações residenciais e de uso misto.

- 2 empreendimentos em desenvolvimento e 1 terreno desinvestido;
- Área privativa total: 25.196 m²;
- R\$ 463,8 milhões de VGV total (Net Permuta).

3.4) Fundo XP JHSF US

Fundo criado em parceria com a JHSF. O objetivo do fundo é buscar a obtenção de ganhos de capital através do co-investimento com a JHSF no desenvolvimento de dois ativos de hospitalidade nos EUA.

- 2 empreendimentos: Miami e Nova Iorque;
- 58 Unidades Hoteleiras.

4. PREMISSAS

O Estudo de Viabilidade considerou a liquidação da Oferta em novembro de 2023, e foram realizadas projeções, em termos reais, respeitando o prazo do Fundo. A rentabilidade foi estimada, considerando o retorno individual por projeto com base no fluxo de caixa líquido:

- (-) Contribuições (Capital Comprometido)
- (-) Taxa de Administração (proporcional ao capital alocado)
- (+) Distribuições (receitas operacionais e não operacionais)

O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais e não operacionais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, excluídos os custos operacionais dos Ativos Imobiliários, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor:

- (+) Receitas Operacionais e Não Operacionais dos Ativos Imobiliários
- (-) Despesas Ordinárias e Extraordinárias do Fundo

Desta forma, o Estudo de Viabilidade contemplará:

- (i) Projeções do Resultado Operacional Líquido dos Ativos Imobiliários do Fundo;
- (ii) Projeção da aplicação do caixa não comprometido em Ativos Financeiros; e
- (iii) Projeção de despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo.

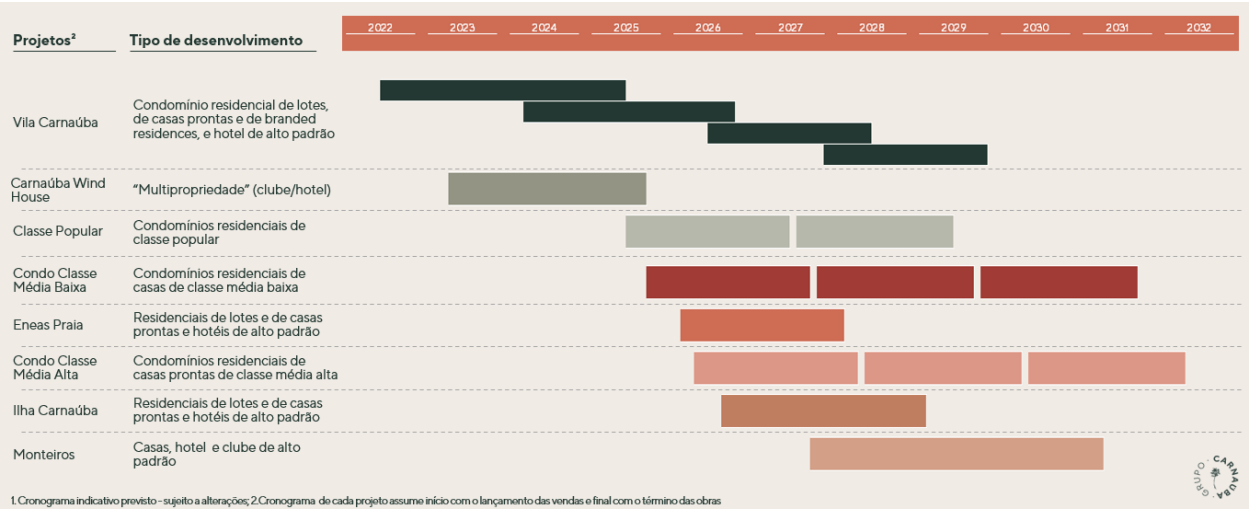
4.1 GRUPO CARNAÚBA

Após a oferta, e após as respectivas integralizações de capital, o Fundo deterá uma participação de 22,6% a 29,3% na Flow City Brasil Participações SA, que é a holding do Grupo Carnaúba. O Grupo Carnaúba foi fundado em 2020 com o objetivo de construir, na região do Preá, no Ceará, um destino turístico planejado e sustentável, e atua no ramo de desenvolvimento imobiliário, realizando a compra de terras para desenvolvimento e comercialização em diversos formatos e segmentos, para diversas faixas de renda, incluindo, dentre outros: loteamentos e unidades prontas residenciais; títulos de multipropriedade e clubes; hotéis e estabelecimentos comerciais (“Empreendimentos Imobiliários”).

Até o presente momento, o Grupo Carnaúba concluiu 8 transações de compras de terras na região, totalizando um total de 12 km² de área com 4 km de praia, destacados em vermelho no mapa abaixo, a um preço médio de R\$25/m² (“Ativos Imobiliários”).



O Grupo Carnaúba pretende desenvolver nesses terrenos um portfólio de ativos imobiliários, agrupados em oito empreendimentos imobiliários conforme o cronograma abaixo.



Atualmente há dois Empreendimentos Imobiliários em fase de vendas e construção: Vila Carnaúba (condomínio residencial de lotes e casas de altíssimo padrão), e Carnaúba Wind House (hotel + multipropriedade em formato de clube, de alto padrão).

5. ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA

5.1 ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA

O valor da Oferta abaixo é apresentado em R\$.

Data da Oferta	Julho/24
Nº de cotas	60.000
Valor da cota	R\$1.090,00
Valor bruto da Oferta	R\$65.400.000,00

5.2 DESPESAS DA OFERTA

Considerando o montante inicial da oferta:

Os valores abaixo são apresentados em reais e consideram o volume base da oferta:

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão
Comissão de Distribuição	1.650.000,00	2,75%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	176.231,32	0,29%
Assessores Legais	285.000,00	0,48%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	18.676,08	0,03%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	0,03%
CVM - Taxa de Registro	24.525,00	0,04%
Custos de Marketing, Roadshow e Outros Custos	230.500,00	0,38%
TOTAL	2.400.132,52	4,00%

Os custos da distribuição primária da Oferta serão arcados pelo Fundo. Desta forma, o valor líquido de captação da Oferta será de R\$62.999.867,48.

5.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

O resultado operacional líquido (“NOI Caixa”) dos Empreendimentos Imobiliários será composto pela soma receita de venda de unidades autônomas, terrenos ou títulos, bem como receitas, de locação, conforme o caso, líquido das despesas relacionadas à operação dos empreendimentos, taxas de serviços pagas ao administrador dos empreendimentos, inadimplência líquida no período e eventuais descontos e aportes.

O NOI Caixa do Fundo será advindo de cada um dos Empreendimentos Imobiliários da carteira do Fundo (detidos indiretamente pela holding do Grupo Carnaúba), conforme descrito na Destinação dos Recursos no Prospecto da Oferta.

No cenário base de projeções, será desenvolvido um portfólio de ativos imobiliários que totalizarão R\$6,7 bilhões em VGV até 2032. Os ativos imobiliários são agrupados em cinco categorias – conforme tabela abaixo – cujas principais premissas estão descritas na próxima seção.

RESUMO POR CATEGORIA	AREA DE TERRENO		VGV BRUTO		LUCRO IMOBILIARIO		
	he	% total	R\$M	% total	R\$M	% VGV	% total
Residencial Alto Padrão	149	38%	3.110	47%	673	22%	45%
Residencial Classe Média+	150	38%	1.453	22%	307	21%	20%
Residencial Classe Média-	53	13%	547	8%	91	17%	6%
Residencial Classe Popular	18	5%	170	3%	21	13%	1%
Multipropriedade	27	7%	1.392	21%	407	29%	27%
Total	397	100%	6.672	100%	1.500	22%	100%

5.4 PREMISSAS DE CADA CATEGORIA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Abaixo estão descritas as principais premissas para os ativos imobiliários, agrupados por categoria. Todos os projetos estão localizados nos municípios de Cruz e de Acaraú, no Ceará, entre os bairros do Preá, Barrinha e Monteiros.

CATEGORIA 1A – RESIDENCIAL ALTO PADRÃO – LOTES

- Área total de terreno: 514.779 m2
- Área privativa dos lotes: 253.503 m2 (=49,2% de aproveitamento)
- Total de unidades: 292 lotes
- Área média de lote: 869 m2
- Preço médio de venda por unidade: R\$1.229.979 (=R\$1.416/m2 de lote)
- VGV total: R\$358.998.644
- Primeiro lançamento de vendas: abril/2024
- Velocidade média de vendas: 3,6 unidades/mês
- Custo pro-rata do terreno: R\$42.717.605
- Custo de construção (CAPEX+FF&E): R\$47.114.569
- Alavancagem média: 29% do CAPEX, carência durante o período de obras
- Lucro imobiliário: R\$-21.844.997
- TIR média (termos reais): 23% a.a.
- MOC médio: 2,6x

CATEGORIA 1B – RESIDENCIAL ALTO PADRÃO – CASAS PRONTAS

- Área total de terreno: 978.055 m2
- Área privativa dos lotes: 444.162 m2 (=45,4% de aproveitamento)
- Total de unidades: 471 casas
- Área média de lote: 942 m2
- Área média construída por casa: 279 m2
- Preço médio de venda por unidade: R\$5.834.584 (=R\$20.878/m2 privativo construído)
- VGV total: R\$2.750.648.182
- Primeiro lançamento de vendas: abril/2024
- Velocidade média de vendas: 3,5 unidades/mês
- Custo pro-rata do terreno: R\$54.717.500
- Custo de construção (CAPEX+FF&E): R\$1.484.361.903
- Alavancagem média: 80% do CAPEX, carência durante o período de obras

- Lucro imobiliário: R\$695.053.750
- TIR média (termos reais): 30% a.a.
- MOC médio: 2,0x

CATEGORIA 2 – RESIDENCIAL CLASSE MÉDIA ALTA – CASAS PRONTAS

- Área total de terreno: 1.500.333 m2
- Área privativa dos lotes: 750.167 m2 (=50,0% de aproveitamento)
- Total de unidades: 1.875 casas
- Área média de lote: 400 m2
- Área média construída por casa: 100 m2
- Preço médio de venda por unidade: R\$775.000 (=R\$7.750/m2 privativo construído)
- VGV total: R\$1.453.447.594
- Primeiro lançamento de vendas: maio/2026
- Velocidade média de vendas: 34,7 unidades/mês
- Custo pro-rata do terreno: R\$9.050.000
- Custo de construção (CAPEX+FF&E): R\$862.691.475
- Alavancagem média: 80% do CAPEX, carência durante o período de obras
- Lucro imobiliário: R\$307.379.607
- TIR média (termos reais): 47% a.a.
- MOC médio: 1,9x

CATEGORIA 3 – RESIDENCIAL CLASSE MÉDIA BAIXA – CASAS PRONTAS

- Área total de terreno: 530.000 m2
- Área privativa dos lotes: 291.500 m2 (=55,0% de aproveitamento)
- Total de unidades: 1.215 casas
- Área média de lote: 240 m2
- Área média construída por casa: 72 m2
- Preço médio de venda por unidade: R\$450.000 (=R\$6.250/m2 privativo construído)
- VGV total: R\$546.562.500
- Primeiro lançamento de vendas: outubro/2025
- Velocidade média de vendas: 22,5 unidades/mês
- Custo pro-rata do terreno: R\$7.574.819
- Custo de construção (CAPEX+FF&E): R\$344.235.000
- Alavancagem média: 37% do CAPEX, carência durante o período de obras
- Lucro imobiliário: R\$90.800.469
- TIR média (termos reais): 47% a.a.
- MOC médio: 1,2x

CATEGORIA 4 – RESIDENCIAL CLASSE POPULAR – CASAS PRONTAS

- Área total de terreno: 180.000 m2
- Área privativa dos lotes: 108.000 m2 (=60,0% de aproveitamento)
- Total de unidades: 900 casas

- Área média de lote: 120 m²
- Área média construída por casa: 50 m²
- Preço médio de venda por unidade: R\$189.000 (=R\$3.780/m² privativo construído)
- VGV total: R\$170.100.000
- Primeiro lançamento de vendas: julho/2025
- Velocidade média de vendas: 37,5 unidades/mês
- Custo pro-rata do terreno: R\$2.572.580
- Custo de construção (CAPEX+FF&E): R\$115.902.000
- Alavancagem média: 90% do CAPEX (programa habitacional Caixa)
- Lucro imobiliário: R\$21.474.340
- TIR média (termos reais): 59% a.a.
- MOC médio: 1,4x

CATEGORIA 5 – MULTIPROPRIEDADE

- Área total de terreno: 267.660 m²
- Área privativa dos lotes: 94.611 m² (=35,3% de aproveitamento)
- Total de unidades: 291
- Área média de lote: 325 m²
- Área média construída por unidade: 104 m²
- Preço médio de venda por unidade: R\$4.622.129 (=R\$44.365/m² privativo construído)
- VGV total: R\$1.345.594.261
- Primeiro lançamento de vendas: maio/2023
- Velocidade média de vendas: 3,7 unidades/mês
- Custo pro-rata do terreno: R\$130.382.681
- Custo de construção (CAPEX+FF&E): R\$488.109.501
- Alavancagem média: 80% do CAPEX (linhas FNE BNB)
- Lucro imobiliário: R\$406.878.750
- TIR média (termos reais): 41% a.a.
- MOC médio: 4,2x

5.5 RECEITA FINANCEIRA

O caixa decorrente da liquidação Oferta, enquanto não for efetivamente investido nos Ativos Imobiliários, será aplicado em Ativos Financeiros, conforme Regulamento do Fundo. A rentabilidade para este tipo de investimento assumiu uma premissa de aplicação a 90% do CDI.

5.6 DESPESAS RECORRENTES DO FUNDO

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

O Fundo pagará a título de Taxa de Administração, que compreenderá as remunerações do Administrador, Custodiante e Gestor, o valor correspondente a (i) para as Cotas Classe A, 1,5% (um inteiro e cinco décimos

por cento) ao ano; (ii) para as Cotas Classe B, 1,75% (um inteiro e setenta e cinco décimos por cento) ao ano; (iii) para as Cotas Classe C, 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano; e (iv) para as Cotas Classe D, 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco décimos por cento) ao ano (“Taxa de Administração”), calculada sobre as seguintes bases:

- I. durante o Período de Investimento: incidente sobre o Capital Subscrito; e
- II. após o término do Período de Investimento: incidente sobre o Capital Integralizado, com as seguintes deduções relativas a eventos do Fundo, conforme venham a ocorrer: (a) amortizações, ou seja, devoluções aos Cotistas do custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativo Imobiliário detido pelo Fundo, em caso de alienação total ou parcial do referido investimento; e (b) baixas de valor contábil de Sociedade Investida a zero, em decorrência de eventual decretação de falência de uma Sociedade Investida.

A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início do Fundo, observado o pagamento do valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais) (“Valor Mínimo Mensal da Taxa de Administração”).

O Capital Subscrito a ser considerado para fins de cálculo da Taxa de Administração será o do mês de referência.

O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade de Dias Úteis de cada mês, e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

A Taxa de Administração engloba os serviços prestados pelo Administrador, pelo Custodiante e pelo Gestor, tais como previstos no presente Regulamento, bem como os serviços de contabilidade e escrituração, que poderão ser prestados diretamente pelo Administrador ou subcontratados junto a terceiros.

Pelos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador fará jus a uma remuneração correspondente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, a ser acrescido na Taxa de Administração.

O Administrador e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador ou pelo Gestor, desde que o somatório de tais parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

A divisão da Taxa de Administração entre o Administrador e Gestor será realizada nos termos acordados entre estas no Contrato de Gestão.

O Valor Mínimo Mensal da Taxa de Administração será atualizado anualmente, desde a Data de Início do Fundo, pela variação do IGP-M.

A Taxa de Administração será devida pelo Cotista Classe A, pelo Cotista Classe B, pelo Cotista Classe C ou pelo Cotista Classe D desde a Data de Início do Fundo, ainda que a respectiva subscrição das Cotas Classe A, Cotas Classe B, Cotas Classe C ou Cotas Classe D ocorra após a Data de Início do Fundo.

TAXA DE PERFORMANCE

Por sua atuação como gestora do Fundo e sem prejuízo da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance, calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da

distribuição dos valores da Taxa de Performance ao Gestor, bem como dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos (“Distribuições”):

- I. Retorno do Capital Integralizado: primeiramente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, pro rata e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.
- II. Retorno Preferencial: posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, pro rata e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que os Cotistas tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial.
- III. Retorno de até 12%: uma vez atendido o disposto nos incisos “(i)” e “(ii)” acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 20% (vinte por cento) das Distribuições ao Gestor, até que cada Cotista tenha recebido valores correspondentes à soma do Capital Integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista, acrescido da variação de IPCA.
- IV. Catch Up: uma vez atendido o disposto nos incisos “(i)” a “(iii)” acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas ao Gestor (Catch Up), até que o Gestor tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas do Fundo.
- V. Divisão 80/20: Após os pagamentos descritos nos incisos “(i)” a “(iv)” acima, qualquer Distribuição será alocada de forma que: (a) o Gestor receba o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da soma das Distribuições realizadas e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das Distribuições realizadas.

6. RESULTADOS

Assumindo o volume base da oferta:

	TOTAL APORTADO	TOTAL RECEBIDO	MOIC	TIR	PAYBACK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
BRUTO																
Fundo consolidado	R\$ 183.140.318	R\$ 665.358.510	3,6x	25,3%	jun/29	(49.240.671)	(104.224.396)	(29.675.250)	11.510.764	34.992.484	109.436.139	94.060.427	295.065.755	77.060.057	36.705.809	6.527.074
LÍQUIDO																
Classe A	R\$ 10.478.000	R\$ 27.393.328	2,6x	18,1%	jun/29	(4.191.200)	(6.286.800)	-	907.961	1.667.218	5.608.382	4.784.298	10.157.338	2.620.531	1.396.191	251.409
Classe B	R\$ 99.685.000	R\$ 259.287.472	2,6x	17,9%	jun/29	(39.874.000)	(59.811.000)	-	8.579.247	15.734.937	52.990.692	45.231.287	96.882.087	24.288.257	13.206.661	2.374.303
Classe C	R\$ 30.480.450	R\$ 77.568.817	2,5x	17,5%	jun/29	(12.192.180)	(18.288.270)	-	2.554.034	4.680.338	15.801.646	13.508.839	29.743.821	6.619.287	3.951.691	709.160
Classe D	R\$ 65.400.000	R\$ 154.567.702	2,4x	19,7%	dez/29	-	(32.700.000)	(32.700.000)	5.053.732	9.272.734	31.398.163	26.898.746	57.646.566	14.988.700	7.892.554	1.416.508
Fundo consolidado	R\$ 206.043.450	R\$ 518.817.319	2,5x	18,3%	jun/29	(56.257.380)	(117.086.070)	(32.700.000)	17.094.974	31.355.227	105.798.883	90.423.170	194.429.813	48.516.775	26.447.097	4.751.379

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

São Paulo, 20 de junho de 2024.

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
GESTOR

DocuSigned by

Guilherme Zangirolami de Almeida

Assinado por: GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALMEIDA

CPF: 417670900

País: Brasil

Distância da Assinatura: 20/6/2024 | 19:07 BRT

O: XP Investimentos

C: SP

Empresa: XP DAB US

Nome: Guilherme Zangirolami de Almeida

Cargo: Procurador

DocuSigned by

Chrystiane Magna Ferreira Domingos

Assinado por: CHRYSTIANE MAGNA FERREIRA DOMINGOS

CPF: 023500034

País: Brasil

Distância da Assinatura: 20/6/2024 | 19:22 BRT

O: XP Investimentos

C: SP

Empresa: XP DAB US

Nome: Chrystiane Magna Ferreira Domingos

Cargo: Procuradora



PROSPECTO DEFINITIVO

**DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS CLASSE D DA TERCEIRA EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA**

LUZ CAPITAL MARKETS