

## PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA DÉCIMA EMISSÃO DO PATRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.160.521/0001-22  
 Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o código 141-4, em 13 de janeiro de 2010  
 Código ISIN: BRHGCRCTF000  
 Código de Negociação na B3: HGCR11  
 Tipo ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Ativa  
 Segmento ANBIMA: Multicategoria  
 Administradora  
**BANCO GENIAL S.A.**  
 CNPJ nº 45.246.410/0001-55  
 Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo  
 CEP: 22250-906, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

Gestor  
**PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**  
 CNPJ nº 12.461.756/0001-17

Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala B, Itaim Bibi  
 CEP: 01453-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

**PATRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 11.160.521/0001-22 (“Fundo”), representado por sua administradora **BANCO GENIAL S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Administradora”), está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, no mínimo, 300.572 (trezentas mil, quinhentas e setenta e duas) e, no máximo, 5.395.250 (cinco milhões, trezentas e noventa e cinco mil, duzentas e cinquenta) cotas, observada a possibilidade de emissão de cotas adicionais em virtude do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), de sua 10ª (décima) emissão, todas nominativas e escriturais (“Cotas da 10ª Emissão” e “10ª Emissão”), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), do Regulamento (conforme abaixo definido) do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, cada uma com preço de emissão de R\$99,81 (noventa e nove reais e oitenta e um centavos), na data de integralização (“Valor de Emissão por Cota” e “Oferta”, respectivamente), totalizando a Oferta o valor de até:

**R\$538.499.902,50\***

(quinhentos e trinta e oito milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e dois reais e cinquenta centavos)

“O valor acima (“Valor da Oferta”) não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), destinado a arcar com os custos unitários de distribuição da 10ª Emissão, no valor de R\$3,22 (três reais e vinte e dois centavos) por Cota da 10ª Emissão subscrita, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas da 10ª Emissão.

A Oferta, realizada em regime de melhores esforços de colocação, será coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), em conjunto com o **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de coordenador (“Coordenador”) e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições membro do sistema de distribuição de valores mobiliários para participarem da distribuição das Cotas da 10ª Emissão (“Participantes Especiais” e, quando em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”), por meio de (i) envio de carta convite, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 (“Carta Convite”) e (ii) diretamente pelo Coordenador Líder, via assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido).

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 10ª Emissão objeto da Oferta, desde que subscrita a quantidade mínima de 300.572 (trezentas mil, quinhentas e setenta e duas) Cotas da 10ª Emissão e atingido o valor mínimo de R\$300.000,091,32 (trinta milhões, noventa e um reais e trinta e dois centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Valor Mínimo”), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Caso tenham sido subscritas Cotas da 10ª Emissão que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas da 10ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas da 10ª Emissão. Caso o Valor Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos previstos neste Prospecto. Para mais informações vide seção “Principais Características da Oferta” nas páginas 1 a 5 deste Prospecto.

A Administradora e o Gestor, em conjunto com os Coordenadores, poderão optar por aumentar a quantidade de Cotas da 10ª Emissão originalmente ofertada, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, até uma quantidade que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente ofertada (“Lote Adicional”) sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM. Portanto, a opção de Lote Adicional, caso exercida, compreenderá a colocação de, no máximo, 1.348.812 (um milhão, trezentas e quarenta e oito mil, oitocentas e doze) Cotas da 10ª Emissão adicionais (“Novas Cotas do Lote Adicional”). Caso exercida a opção de Lote Adicional, as Novas Cotas do Lote Adicional serão aplicadas as mesmas condições e preço das Cotas da 10ª Emissão inicialmente ofertadas, e a oferta de tais Novas Cotas do Lote Adicional será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

**É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO OU ORDENS DE INVESTIMENTO, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO ANÚNCIO DE INÍCIO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 10ª EMISSÃO. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 10ª EMISSÃO PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS DA 10ª EMISSÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NAS PÁGINAS 8 A 21, DESTA PROSPECTO.**

O pagamento de cada uma das Cotas da 10ª Emissão será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“Preço de Aquisição”), não sendo permitida a aquisição de Cotas da 10ª Emissão fracionadas.

OFERTA	VALOR DE EMISSÃO POR COTA (R\$)**	CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO (R\$)**	PREÇO DE AQUISIÇÃO (R\$)**
Por Cota da 10ª Emissão	99,81	3,22	103,03
Volume da Oferta*	538.499.902,50	17.372.705,00	555.872.607,50

\* Sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.  
 \*\* O Valor de Emissão por Cota, observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.  
 \*\*\* O valor do Custo Unitário de Distribuição.  
 \*\*\*\* Valor equivalente ao somatório do Valor de Emissão por Cota e do Custo Unitário de Distribuição.

O Fundo foi regularmente constituído por meio de “Reunião da Diretoria” realizada em 28 de agosto de 2009 pela instituição responsável pela administração do Fundo à época de sua realização, cuja ata foi devidamente registrada perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP, sob o nº 3.411.343, em 8 de setembro de 2009, sendo que seu regulamento foi alterado pela última vez em 27 de setembro de 2024 (“Regulamento”).

A realização da 10ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram deliberados e aprovados por meio do “Ato do Administrador” celebrado em 31 de julho de 2024, devidamente registrado perante o 3º Serviço Registral de Títulos e Documentos da comarca do Rio de Janeiro, sob o nº 337172.

O pedido de análise da Oferta foi requerido à CVM em 26 de agosto de 2024. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis atualmente vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Ofertas Públicas” atualmente vigente (“Código ANBIMA”).

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2024/022, em 22 de outubro de 2024.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 8 A 21 DESTA PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA 10ª EMISSÃO.**

**ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.**

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 10ª EMISSÃO. ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLuíDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA 10ª EMISSÃO QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS DA 10ª EMISSÃO.**

**TODOS COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTA PROSPECTO, DA LÂMINA E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS DO FUNDO.**

**ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 10ª EMISSÃO É A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS COTAS DA 10ª EMISSÃO DESTA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DO SEU GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 10ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**AS COTAS DA 10ª EMISSÃO NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.**

**NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS.**

**O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU 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.**

**A RENTABILIDADE ESPERADA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.**

**NOS TERMOS PERMITIDOS PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR, A RESPONSABILIDADE DE CADA COTISTA É LIMITADA AO VALOR DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS POR ELE DETIDAS.**

**OS PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DOS COORDENADORES, BEM COMO NA PÁGINA DA CVM E DA B3 NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES E NO FUNDOS.NET.**

A data do presente Prospecto Definitivo é 24 de outubro de 2024.



Coordenador Líder



Coordenador e Administradora



Gestor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve Descrição da Oferta .....	1
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de Cotas da 10ª Emissão, conforme o caso, com as 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 .....	3
2.5. Valor Nominal Unitário de cada Cota da 10ª Emissão e Custo Unitário de Distribuição .....	3
2.6. Valor da Oferta e Valor Mínimo .....	4
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>6</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimentos, descrevendo-a sumariamente .....	6
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação à quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	6
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	7
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>8</b>
<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>22</b>
5.1. Cronograma das etapas da Oferta .....	22
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....</b>	<b>24</b>
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses .....	24
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	25
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	26
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	27
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS .....</b>	<b>28</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	28
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	28
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor. ....	28
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>31</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	31
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	31
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	31
8.4. Regime de Distribuição.....	31
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço .....	38
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado .....	39
8.7. Formador de mercado .....	39
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável .....	39

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	39
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....</b>	<b>40</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	40
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>41</b>
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	41
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>43</b>
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	43
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição.....	46
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DE RECURSOS .....</b>	<b>47</b>
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: .....	47
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>48</b>
13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso .....	48
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período. ....	48
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS NA OFERTA.....</b>	<b>50</b>
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor .....	50
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....	50
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	51
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	51
14.5 Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado .....	51
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	51
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>53</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS .....</b>	<b>54</b>
16.1. Breve Resumo das Principais Características do Fundo .....	54
<b>ANEXOS.....</b>	<b>67</b>
<b>ANEXO I – REGULAMENTO VIGENTE .....</b>	<b>71</b>
<b>ANEXO II – ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E FATO RELEVANTE .....</b>	<b>101</b>
<b>ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE.....</b>	<b>121</b>
<b>ANEXO IV – INFORME ANUAL DO FUNDO .....</b>	<b>149</b>

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta consiste na distribuição pública de Cotas da 10ª Emissão do Fundo, nos termos deste Prospecto, realizada nos termos da Resolução CVM 160, submetida a registro pelo rito ordinário, conforme previsto no artigo 28 da Resolução CVM 160, intermediada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), em conjunto com o **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de coordenador (“Coordenador” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”), os quais serão responsáveis pela colocação, sob o regime de melhores esforços de colocação, das Cotas da 10ª Emissão do Fundo durante o período de distribuição.

O processo de distribuição das Cotas da 10ª Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta (i) por meio de envio de carta convite, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 (“Carta Convite”); ou (ii) mediante assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição” e “Participantes Especiais” respectivamente, sendo as Participantes Especiais quando em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”), observado que as instituições que venham a aderir a Oferta atuarão para colocação de Cotas da 10ª Emissão junto aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) que exerçam seu respectivo Direito de Preferência (conforme abaixo definido), bem como para a colocação das Cotas Remanescentes, se houver, exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido).

O Fundo é administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, acima qualificado, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“Administradora”), e gerido pelo **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala B, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a gestão de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011 (“Gestor”). Os serviços de escrituração e de custódia e controladoria do Fundo são prestados pela própria Administradora (“Escriturador” e “Custodiante”).

A realização da 10ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram deliberados e aprovados por meio do “Ato do Administrador do Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, celebrado em 31 de julho de 2024 (“Ato do Administrador”).

### 2.2. Apresentação da classe ou subclasse de Cotas da 10ª Emissão, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas da 10ª Emissão (a) são de classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas da 10ª Emissão) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota da 10ª Emissão confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo; (b) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo (“Patrimônio Líquido do Fundo”); (c) não são resgatáveis; (d) terão a forma escritural e nominativa; (e) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (f) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (g) conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento, salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia geral de Cotistas; e (h) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 10ª Emissão e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados, sem prejuízo da possibilidade de comprovação da propriedade das Cotas da 10ª Emissão por meio do extrato expedido pela B3.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo que o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas da 10ª Emissão, salvo nas hipóteses de liquidação e amortização do Fundo, nos termos do previsto no Regulamento.

### 2.3. Identificação do Público-Alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Pedido de Subscrição (conforme abaixo definido) ou Ordem de Investimento (conforme abaixo definido) em valor igual ou superior a R\$1.000.096,20 (um milhão, noventa e seis reais e vinte centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 10.020 (dez mil e vinte) Cotas da 10ª Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento em valor igual ou inferior a R\$999.996,39 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e trinta e nove centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 10.019 (dez mil e dezenove) Cotas da 10ª Emissão (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento do Fundo.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas da 10ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas da 10ª Emissão em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas da 10ª Emissão não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 10ª Emissão ao perfil de seus respectivos clientes.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade inicial de Cotas da 10ª Emissão objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas da 10ª Emissão a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, observadas, ainda, as demais exceções previstas no artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para os fins da Oferta, “Pessoas Vinculadas” significam pessoas que sejam (a) controladores diretos ou indiretos ou administradores da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo grau); (b) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Gestor, da Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com a Administradora, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “f” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 25 de maio de 2021, conforme alterada, e do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160.

#### 2.4. Indicação sobre a Admissão à negociação em Mercados Organizados

As Cotas da 10ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas da 10ª Emissão realizada pela B3.

Durante a colocação das Cotas da 10ª Emissão, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota da 10ª Emissão e o Cotista que exercer o Direito de Preferência receberá, na respectiva data de liquidação, recibo de Cota da 10ª Emissão que não será negociável. Tal recibo corresponde à quantidade de Cotas da 10ª Emissão por ele adquirida e será convertido em Cota depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido); (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota da 10ª Emissão tem direito; (iii) divulgado o formulário de liberação; e (iv) ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 10ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas da 10ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos incidentes sobre os valores integralizados (não incidentes sobre o valor pago a título de Custo Unitário de Distribuição) correspondentes ao que for menor entre **(a)** 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do CDI; e **(b)** o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva Data de Liquidação da Oferta (conforme abaixo definido) até a divulgação do anúncio da remuneração (“Rendimentos”).

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas da 10ª Emissão que não estiverem depositadas na B3.

#### 2.5. Valor Nominal Unitário de cada Cota da 10ª Emissão e Custo Unitário de Distribuição

O valor de emissão por Cota da 10ª Emissão será equivalente a R\$99,81 (noventa e nove reais e oitenta e um centavos) por Cota da 10ª Emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Valor de Emissão por Cota”). O Valor de Emissão por Cota foi determinado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo (“Cotas”) no fechamento do mês imediatamente anterior a realização do Ato do Administrador, qual seja, 28 de junho de 2024, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo na referida data e o número de Cotas já emitidas, nos termos do artigo 15, parágrafo 4º, alínea “(a)” do Anexo Descritivo do Regulamento.

Cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 10ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 10ª Emissão, que será equivalente a 3,23% (três inteiros e vinte e três centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota e será correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão e o Valor da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo certo que, caso, após a Data de Liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

## 2.6. Valor da Oferta e Valor Mínimo

Serão emitidas até 5.395.250 (cinco milhões, trezentas e noventa e cinco mil, duzentas e cinquenta) Cotas da 10ª Emissão, perfazendo o valor da Oferta de até R\$538.499.902,50 (quinhentos e trinta e oito milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Valor da Oferta”), sendo que a Administradora e o Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, poderão optar por exercer a opção de Lote Adicional, caso em que a quantidade de Cotas da 10ª Emissão acima prevista poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento). Portanto, a opção de Lote Adicional, caso exercida, compreenderá a colocação de, no máximo, 1.348.812 (um milhão, trezentas e quarenta e oito mil, oitocentas e doze) Cotas da 10ª Emissão adicionais (“Novas Cotas do Lote Adicional”), perfazendo o valor adicional de até R\$134.624.925,72 (cento e trinta e quatro milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, novecentos e vinte e cinco reais e setenta e dois centavos), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação de Ordens (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 10ª Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas da 10ª Emissão inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores com a participação dos Participantes Especiais.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas da 10ª Emissão, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas da 10ª Emissão no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Valor Mínimo (conforme abaixo definido) da Oferta (“Distribuição Parcial”). Atingido o Valor Mínimo, as Cotas da 10ª Emissão excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora.

A Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, sejam subscritas, no mínimo, 300.572 (trezentas mil, quinhentas e setenta e duas) Cotas da 10ª Emissão, totalizando o valor mínimo de R\$30.000.091,32 (trinta milhões, noventa e um reais e trinta e dois centavos) sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Valor Mínimo”).

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação (i) do Valor da Oferta; ou (ii) de montante maior ou igual ao Valor Mínimo e menor do que o Valor da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor, ou o Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da 10ª Emissão objeto do Pedido de Subscrição, da Ordem de Investimento ou do exercício do Direito de Preferência; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas da 10ª Emissão efetivamente colocadas e a quantidade de Cotas da 10ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Cotas da 10ª Emissão objeto do Pedido de Subscrição, da Ordem de Investimento ou do exercício do Direito de Preferência.

No caso de captação abaixo do Valor da Oferta, mas acima do Valor Mínimo, o Investidor ou Cotista que, ao formalizar seu Pedido de Subscrição, sua Ordem de Investimento ou exercer o Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Valor da Oferta, terá o seu Pedido de Subscrição, a sua Ordem de Investimento ou exercício do Direito de Preferência cancelado automaticamente e, caso já tenha realizado qualquer pagamento, terá devolvidos os valores já liquidados, acrescidos dos Rendimentos, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação (conforme abaixo definido), sendo certo que a data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de comunicado ao mercado.

No caso de captação abaixo do Valor Mínimo até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente integralizados, conforme os critérios de restituição de valores dispostos neste Prospecto.

O pagamento de cada uma das Cotas da 10ª Emissão será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Aquisição, que corresponde ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 10ª Emissão fracionadas. Os Investidores integralizarão as Cotas da 10ª Emissão, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Exceto pelas Cotas da 10ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente à quantidade de Cotas da 10ª Emissão que adquirir, observado o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido), à Instituição Participante da Oferta com o qual formalizou seu Pedido de Subscrição ou sua Ordem de Investimento, de acordo com os procedimentos internos da respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme aplicável, conforme receber a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu Pedido de Subscrição ou sua Ordem de Investimento (i) da quantidade de Cotas da 10ª Emissão a eles alocadas, e (ii) do Preço de Aquisição e valor total a ser pago para subscrição das Cotas da 10ª Emissão.

As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação financeira dos Pedidos de Subscrição ou das Ordens de Investimento realizados pelos Investidores junto à B3, na Data de Liquidação da Oferta. É entendida como "Data de Liquidação da Oferta" a data em que ocorrerá a liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição ou das Ordens de Investimento, de acordo com o cronograma da Oferta, respeitando os procedimentos operacionais aplicáveis, conforme disposto no contrato de prestação de serviços que será celebrado entre a B3 e o Fundo.

## 2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A Oferta compreende a quantidade de, inicialmente, 5.395.250 (cinco milhões, trezentas e noventa e cinco mil, duzentas e cinquenta) Cotas da 10ª Emissão, sem prejuízo das eventuais Novas Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial. O Gestor e a Administradora, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, em comum acordo com os Coordenadores, poderão optar por crescer o Valor da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.348.812 (um milhão, trezentas e quarenta e oito mil, oitocentas e doze) Cotas da 10ª Emissão, correspondentes a R\$134.624.925,72 (cento e trinta e quatro milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, novecentos e vinte e cinco reais e setenta e dois centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 10ª Emissão inicialmente ofertadas, perfazendo o volume total da Oferta de até R\$673.124.828,22 (seiscentos e setenta e três milhões, cento e vinte e quatro mil, oitocentos e vinte e oito reais e vinte e dois centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, ou seja, até 6.744.062 (seis milhões, setecentas e quarenta e quatro mil e sessenta e duas) Cotas da 10ª Emissão ("Valor Total").

Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas da 10ª Emissão, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos a serem obtidos com a 10ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Gestor na medida em que este identifique e negocie Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e outros ativos para integrar o patrimônio do Fundo que obedecem a política de investimentos do Fundo, conforme prevista no Regulamento (“Política de Investimentos”) e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo.

Estão listadas a seguir determinadas possibilidades de ativos analisados que poderão ser adquiridos utilizando-se os recursos da 10ª Emissão ou com recursos existentes no caixa do Fundo, conforme estudo de viabilidade constante do Anexo III a este Prospecto (“Estudo de Viabilidade”). Entretanto, pode ser que os ativos listados abaixo e no Estudo de Viabilidade não venham a ser adquiridos pelo Fundo, por diversos motivos, sendo certo que não há, na presente data, qualquer proposta vinculante para aquisição de referidos ativos.

#### Pipeline de Ativos que poderão ser adquiridos com os recursos da 10ª Emissão

##### Pipeline

Ativo	Originação	Setor	Vol R\$ (MM)	% PL*	Indexador	Taxa
CRI 1	Exclusiva	Multifamily	67	4,3%	IPCA	9,2%
CRI 2	Exclusiva	Shopping	40	2,6%	IPCA	8,8%
CRI 3	Mercado/Min.	Lajes	15	1,0%	IPCA	8,5%
CRI 4	Exclusiva	Hotel	30	1,9%	IPCA	10,5%
CRI 5	Exclusiva	Logística	75	4,9%	IPCA	8,8%
CRI 6	Exclusiva	Residencial	30	1,9%	IPCA	9,4%
CRI 7	Mercado/Min.	Residencial	43	2,8%	CDI	3,5%
CRI 8	Exclusiva	Varejo	70	4,5%	IPCA	8,0%
CRI 9	Mercado/Min.	Residencial	60	3,9%	CDI	4,0%
CRI 10	Mercado/Min.	Residencial	40	2,6%	CDI	4,5%
CRI 11	Exclusiva	Logística	100	6,5%	IPCA	8,0%
CRI 12	Exclusiva	Residencial	80	5,2%	IPCA	9,0%
CRI 13	Exclusiva	Data Center	60	3,4%	IPCA	8,0%

710

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

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

Não existe qualquer situação de conflito de interesses com relação à aquisição dos ativos indicados na tabela acima.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Os cotistas do Fundo aprovaram, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada via consulta formal encerrada em 24 de maio de 2024, por meio do quórum de aprovação de 28,03% (vinte e oito inteiros e três centésimos por cento) dos votos computáveis, a aquisição, pelo Fundo, de CRI e demais ativos financeiros que sejam (a) estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas; ou (b) devidos por veículos de investimento administrados pela Administradora ou pessoas a ela ligadas (desde que não sejam geridos pelo Gestor) (“Ativos Financeiros Conflitados”), devendo atender aos seguintes critérios de elegibilidade, sem prejuízo dos critérios de elegibilidade indicados no Regulamento:

- (i) no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 01 (um) ano;
- (ii) possuir previsão de remuneração:
  - a) pós-fixada;
  - b) pré-fixada; ou
  - c) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA/IBGE; (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV; (4) por taxa de juros pré-fixadas; (5) por variação cambial.
- (iii) o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (v) no caso de CRI, não poderão ser emitidos por companhias securitizadoras em relação à qual a Nova Administradora, a Nova Gestora ou pessoas a elas ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (vi) os Ativos Financeiros Conflitados deverão seguir os critérios de classificação de risco e de prazo máximo previstos no Capítulo VI do Anexo Descritivo ao Regulamento; e
- (vii) no caso de CRI, deverão contar com garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, mas não se limitando a eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da operação, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e prenotação de tal garantia real seja realizado em prazo determinado no instrumento da operação.

### 3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial e desde que atingido o Valor Mínimo, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, observada a ordem de preferência indicativa constante no item 3.1 acima.

**Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial. No caso de Distribuição Parcial, o Gestor, sem prejuízo da ordem de preferência indicativa constante da tabela prevista no item 3.1 acima, poderá definir a ordem de prioridade de destinação de forma discricionária. Ou seja, neste cenário, parte dos ativos indicados não será adquirida pelo Fundo.**

#### 4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à Política de Investimentos e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, a situação financeira ou os resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Gestor ou da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pelo Gestor, pela Administradora ou pelas Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Gestor, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

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

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 pode ou poderá causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS DA 10ª EMISSÃO.**

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

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

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

**Escala qualitativa de risco: Maior**

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

O Fundo investe em títulos e valores mobiliários que apresentam baixa liquidez em função do seu prazo de vencimento ou das características específicas do mercado em que são negociados. Desta forma, existe a possibilidade, caso o Fundo necessite de caixa imediato, que este venha a alienar ativos com descontos superiores àqueles observados em condições normais de mercado e/ou em mercados líquidos.

Além disso, como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

#### **Escala qualitativa de risco: Maior**

### *Risco regulatório*

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, a Lei 8.668, a Resolução da CVM nº175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), o Código ANBIMA, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e instruções normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, suas condições de funcionamento, seu desempenho, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

#### **Escala qualitativa de risco: Maior**

### *Risco tributário na data deste Prospecto*

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, de criação de novos tributos, de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou de revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade à Administradora ou ao Gestor caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo, estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 8.668, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas a negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

São isentos de tributação os rendimentos auferidos pelo Fundo no investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. No entanto, no entendimento da Receita Federal do Brasil, manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafos, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 14.130/21 e Lei nº 14.754/23, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, ou ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

#### **Escala qualitativa de risco: Maior**

##### ***Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos Relevantes***

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 e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Gestor e a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

#### **Escala qualitativa de risco: Maior**

##### *Risco relativo aos CRI*

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Por força da Lei 8.668, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos investidores.

#### **Escala qualitativa de risco: Maior**

##### *Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo*

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, pode ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir ou integralizar, no âmbito da Oferta, parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

#### **Escala qualitativa de risco: Maior**

##### *Risco de liquidez das Cotas*

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

#### **Escala qualitativa de risco: Maior**

### *Risco relativo aos créditos imobiliários*

O Fundo poderá ter CRI em sua carteira. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRI que integrarão a carteira de investimentos do Fundo poderão ocasionar perdas aos Cotistas. Em alguns casos, os CRI poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos Cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRI; do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRI no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário. Ainda, os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas ao Fundo e aos seus Cotistas. Vale ressaltar que, em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### **Escala qualitativa de risco: Maior**

### *Riscos de flutuações no valor dos ativos imobiliários*

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

#### **Escala qualitativa de risco: Maior**

### *Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta*

Caso não seja subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo que o Investidor que já tiver exercido seu Direito de Preferência ou subscrito Cotas no âmbito da Oferta terá devolvidos os valores já liquidados, acrescidos dos Rendimentos, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados do comunicado de resultado final de alocação ("Comunicado de Resultado Final de Alocação"), de forma que o Investidor não receberá Cotas em razão dos recursos por ele integralizados, o que poderá trazer prejuízos financeiros para o Investidor, em comparação com outros investimentos que ele poderia ter realizado no período.

Adicionalmente, caso seja atingido o Valor Mínimo, mas não seja atingido o Valor da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuída será equivalente às Cotas efetivamente subscritas, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida.

#### **Escala qualitativa de risco: Média**

### *Risco de potencial conflito de interesse*

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Os cotistas do Fundo aprovaram, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada via consulta formal encerrada em 24 de maio de 2024, por meio do quórum de aprovação de 28,03% (vinte e oito inteiros e três centésimos por cento) dos votos computáveis, a aquisição, pelo Fundo, de CRI e demais ativos financeiros que sejam (a) estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas; ou (b) devidos por veículos de investimento administrados pela Administradora ou pessoas a ela ligadas (desde que não sejam geridos pelo Gestor) (“Ativos Financeiros Conflitados”), devendo atender aos seguintes critérios de elegibilidade, sem prejuízo dos critérios de elegibilidade indicados no Regulamento:

- (i) no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 01 (um) ano;
- (ii) possuir previsão de remuneração:
  - a) pós-fixada;
  - b) pré-fixada; ou
  - c) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IPCA/IBGE; (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV; (4) por taxa de juros pré-fixadas; (5) por variação cambial.
- (iii) o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (v) no caso de CRI, não poderão ser emitidos por companhias securitizadoras em relação à qual a Nova Administradora, a Nova Gestora ou pessoas a elas ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (vi) os Ativos Financeiros Conflitados deverão seguir os critérios de classificação de risco e de prazo máximo previstos no Capítulo VI do Anexo Descritivo ao Regulamento; e
- (vii) no caso de CRI, deverão contar com garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, mas não se limitando a eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da operação, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e prenotação de tal garantia real seja realizado em prazo determinado no instrumento da operação.

Ainda, conforme mencionado no item 6 “Estudo de Viabilidade”, no âmbito desta 10ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor do Fundo. Assim, pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. Para mais informações, consultar o fator de risco “Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade”.

**Escala qualitativa de risco: Média**

### *Risco jurídico*

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

Ainda, o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Nesses casos, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

#### **Escala qualitativa de risco: Média**

### *Risco relativo à concorrência na aquisição ou inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimentos*

O sucesso do Fundo depende da aquisição direta ou indireta de ativos financeiros e/ou títulos e valores mobiliários enquadrados na Política de Investimentos do Fundo. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais ativos de outros *players* do mercado, poderá enfrentar dificuldades na respectiva aquisição, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência.

Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em ativos financeiros e/ou títulos e valores mobiliários ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

Além disso, o Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos financeiros e/ou títulos e valores mobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de ativos financeiros e/ou títulos e valores mobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

#### **Escala qualitativa de risco: Média**

### *Risco relativo ao Estudo de Viabilidade*

No âmbito desta 10ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o Estudo de Viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

#### **Escala qualitativa de risco: Média**

### *Risco relativo ao Prazo de Duração indeterminado do Fundo*

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

**Escala qualitativa de risco: Média**

### *Risco relativo aos imóveis*

Eventualmente os imóveis que fazem lastro aos CRI poderão ser objeto de desapropriação ou interdição por órgãos públicos, por conta inclusive de irregularidades na edificação e/ou de passivos ambientais. Nesta hipótese, poderá ocorrer o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor até a efetivação de sua liquidação total. Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e conseqüentemente afetar o pagamento dos CRI. Existe ainda o risco de vacância dos imóveis que fazem lastro aos CRI, com impacto direto na rentabilidade do ativo bem como no pagamento de suas obrigações contratuais (juros e amortização, por exemplo).

Não obstante, caso a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

**Escala qualitativa de risco: Média**

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

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

A MP nº 2.158-35/01, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

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

**Escala qualitativa de risco: Média**

### *Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta*

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

**Escala qualitativa de risco: Média**

### *Risco de Liquidação Antecipada do Fundo*

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

**Escala qualitativa de risco: Média**

### *Risco de propriedade das Cotas e não dos ativos imobiliários*

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

**Escala qualitativa de risco: Média**

### *Risco relativo ao início de negociação das Cotas da 10ª Emissão após o encerramento da Oferta*

As Cotas da 10ª Emissão somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, depois de, cumulativamente, ser (i) divulgado o Anúncio de Encerramento, (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota da 10ª Emissão tem direito, (iii) divulgado o formulário de liberação; e (iv) obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 10ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3. Sendo assim, o Investidor que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta não poderá negociar as Cotas da 10ª Emissão inscritas até o seu encerramento.

**Escala qualitativa de risco: Média**

### *Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento dos Pedidos de Subscrição ou das Ordens de Investimento feitos perante tais Instituições Participantes da Oferta*

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Participante, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(ões) Participante(s) da Oferta em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição ou todas as Ordens de Investimento que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem quaisquer acréscimos.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Informações contidas neste Prospecto*

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Risco de 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 até o limite de seu Patrimônio Líquido. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Gestor caso referido limite seja ultrapassado. O Gestor do Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso tal limite seja ultrapassado, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

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

Os recursos a serem obtidos com a 10ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Gestor na medida em que este identifique e negocie Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros ativos para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a política de investimentos do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, a serem aprovadas em assembleia geral ou pelo Gestor, conforme permitido nos termos do Regulamento e autorizadas pela CVM, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos para integrar seu patrimônio.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos pelo Fundo, o Fundo pode vir a adquirir um número limitado de ativos, em função de questões negociais e/ou de disponibilidade de ativos para aquisição, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a esses ativos. Nesta hipótese, poderá ocorrer a concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo.

Além disso, o volume de CRI existentes no mercado que se enquadrem nos critérios de aquisição do Fundo pode vir a não representar volume suficiente para que o Fundo atinja o enquadramento previsto em sua Política de Investimentos. Nesse caso, o Fundo poderá, eventualmente, recorrer a alternativas como liquidação parcial do Fundo ou alteração das regras de enquadramento previstas no Regulamento, submetendo tal decisão a assembleia geral de Cotistas.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Risco de decisões judiciais desfavoráveis no caso Shopping Goiabeiras*

O Fundo é titular de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da série 55ª da 4ª emissão (“CRI Goiabeiras”) emitidos pela Gaia Securitizadora S.A., atualmente denominada OPEA Securitizadora S.A. (“Opea”). Os CRI Goiabeiras foram adquiridos pelo Fundo em 09 de abril de 2013 e possuem como lastro títulos de dívida emitidos para o financiamento da expansão do Shopping Goiabeiras.

Tais CRI Goiabeiras, no valor de R\$1.068.571,44 (um milhão, sessenta e oito mil, quinhentos e setenta e um reais e quarenta e quatro centavos), correspondiam a 0,07% (sete centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de julho de 2024.

Transcorrido o período de carência que já foi dado para os CRI Goiabeiras, em 14 de julho de 2023, por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRIs foi declarado o vencimento antecipado da Cédula de Crédito Bancário nº SGO03, emitida em 16 de maio de 2012 pela Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda, e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI Goiabeiras. Em face disso, os investidores deliberaram pela: (a) excussão da alienação fiduciária das unidades autônomas detidas pela devedora no empreendimento denominado Goiabeiras Shopping Center; (b) excussão das garantias da emissão, conforme previstas no Termo de Securitização; e (c) contratação do escritório Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Schoueri Advogados como assessor legal para estruturação e condução das medidas competentes para a excussão da alienação fiduciária e demais garantias previstas.

Observado o procedimento de excussão da alienação fiduciária, em 27 de março de 2024, o imóvel foi consolidado na propriedade da Opea.

Cabe esclarecer que, ainda que o processo de excussão tenha culminado na consolidação da propriedade, a Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda. (“GESC”) postulou a demanda nº 1058513-37.2020.8.11.0041, em face da Opea, requerendo: (i) revisão contratual para que as parcelas remanescentes dos CRI Goiabeiras sejam exigidas até o limite do excedente do caixa do Shopping Goiabeiras, não podendo ser exigidas nos meses em que não tiver resultado positivo ou tiver resultado inferior ao da parcela, e requer a antecipação da tutela para que os réus, fiquem impedidos de declararem o vencimento antecipado do saldo devedor dos CRI Goiabeiras; (ii) reconhecimento de possíveis prejuízos causados pela nova administração do Shopping; (iii) revisão sobre a forma da aplicação dos juros; e (iv) substituição do IGP-M pelo INPC como índice de correção monetária, ainda continua em trâmite. O pedido de antecipação de tutela requerido foi indeferido pelo Juízo da 5ª Vara Cível de Cuiabá e, posteriormente, foi proferida sentença julgando extinto o processo em razão da existência de cláusula compromissória de arbitragem nos contratos. A GESC interpôs o recurso de apelação, ao qual foi dado provimento pelo Tribunal do Mato Grosso, sendo determinado o retorno dos autos para a primeira instância para o prosseguimento do processo. Atualmente, aguarda-se a publicação do acórdão proferido no julgamento dos embargos de declaração para posterior interposição de recurso especial visando ao reconhecimento da validade da cláusula de arbitragem.

Concomitantemente, após iniciado o procedimento de excussão extrajudicial da garantia acima referido, a GESC apresentou pedido de tutela de urgência incidental n.º 1013582-07.2024.8.11.0041, pleiteando a suspensão do processo de excussão da garantia e a suspensão da realização dos leilões extrajudiciais ou quaisquer atos de constrição, até o julgamento da ação revisional. O pedido de tutela foi indeferido na primeira instância, tendo a Goiabeiras interposto o recurso de agravo de instrumento n.º 1011196-30.2024.8.11.0000. O Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso concedeu o pedido de tutela recursal apenas para determinar a suspensão dos leilões extrajudiciais até o julgamento do mérito do agravo de instrumento. Atualmente, aguarda-se o julgamento de referido recurso.

Nesse sentido, o Gestor, entendendo os riscos de uma decisão desfavorável relacionada à garantia, bem como da situação operacional atual do Shopping, que vem gerando seqüentes prejuízos, firmou o Instrumento Particular de Cessão de Valores Mobiliários e Outras Avenças regravando que o CRI Goiabeiras deverá ser vendido pelo Fundo até abril de 2025. A venda, pelo preço acordado no instrumento, gerará prejuízo em regime de caixa para o Fundo.

O Gestor permanece acompanhando a evolução do caso e manterá os investidores do Fundo atualizados de qualquer novidade por meio dos relatórios gerenciais mensalmente divulgados.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Risco de governança*

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: (a) os prestadores de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, a classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, exceto quando forem os únicos Cotistas, no momento de seu ingresso no Fundo, na classe ou subclasse, quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas do Fundo, da classe ou subclasse, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

#### **Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Risco de o Fundo ser Genérico*

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um ativo específico para investimento, tendo ainda que selecionar ativos para investir, podendo, portanto, não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, sendo permitido, ainda, que a Administradora, sem prévia anuência dos Cotistas, adquira ativos para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem na Política de Investimentos disposta no Regulamento.

Além disso, embora o Estudo de Viabilidade apresente determinadas possibilidades de ativos analisados que poderão ser adquiridos utilizando-se os recursos da 10ª Emissão, pode ser que tais ativos não venham a ser adquiridos pelo Fundo, por diversos motivos, sendo certo que não há, na presente data, qualquer proposta vinculante para aquisição de referidos ativos.

#### **Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Risco de pré-pagamento dos ativos do fundo*

Os ativos do Fundo, incluindo os CRI, poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinado ativo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de outros títulos e valores mobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Gestor e/ou por qualquer prestador de serviços do Fundo, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

#### **Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Risco do uso de derivativos*

O Fundo pode realizar operações de derivativos, e existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Gestor, 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.

#### **Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Risco operacional*

Os recursos do Fundo poderão ser investidos em títulos e valores mobiliários. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade e discricionariedade do Gestor na avaliação, seleção e aquisição dos referidos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas, por parte do Gestor, dos títulos e valores mobiliários, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor*

Durante a vigência do Fundo, a Administradora ou o Gestor poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento.

Caso a substituição da Administradora ou do Gestor, conforme aplicável, não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Riscos de o desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros*

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo ou da Oferta que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Gestor tenha de qualquer forma participado, os Investidores 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.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções*

O Fundo, a Administradora, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, do Estudo de Viabilidade, 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 presente Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Risco de diluição da participação do Cotista em caso de emissão de Cotas da 10ª Emissão*

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, será conferido aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das Cotas da 10ª Emissão, nos termos do Regulamento. Entretanto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, caso não exerçam, total ou parcialmente, o respectivo direito de preferência.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

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

A Administradora e o Gestor, instituições responsáveis pela administração do Fundo e pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, respectivamente, prestam ou poderão prestar serviços de administração e gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham objeto similar ao objeto do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua respectiva atuação, é possível que a Administradora e/ou o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

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

O Fundo, representado pelo Gestor, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas da 10ª Emissão no Brasil. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Coordenadores para que o Fundo e/ou o Gestor, por si ou em nome do Fundo, os indenizem, caso estes venham a sofrer perdas resultantes de quaisquer dos negócios contemplados no Contrato de Distribuição.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

### *Patrimônio Líquido Negativo, limitação da responsabilidade do Cotista e regime de insolvência*

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas pelo Fundo poderão fazer com que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. A Administradora e a Gestora também não respondem pelas obrigações assumidas pelo Fundo. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

Nos termos permitidos pela Resolução CVM 175, a responsabilidade do Cotista é limitada ao valor por ele subscrito, de forma que o Cotista apenas será chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo da Classe até o limite do valor por ele subscrito. Tendo isso em vista, em caso de perdas superiores ao patrimônio líquido do Fundo, os Cotistas não precisarão aportar recursos adicionais para além do que subscreveram. A Lei nº 13.874/2019 alterou o Código Civil e estabeleceu que se o fundo com limitação de responsabilidade não possuir patrimônio suficiente para responder por suas dívidas, aplicam-se as regras de insolvência previstas nos Artigos 955 a 965 do Código Civil. Embora a CVM tenha emanado norma regulamentadora acerca da responsabilidade limitada dos cotistas e do regime de insolvência, não é possível (i) antever como a limitação de responsabilidade dos Cotistas e/ou o processo de insolvência serão aplicados na prática; tampouco (ii) antever qual será a interpretação acerca de tais matérias em sede de potenciais litígios envolvendo os Cotistas e/ou o Fundo, seja em via judicial, arbitral ou administrativa. As situações acima podem afetar adversamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente, o retorno financeiro dos Cotistas.

**Escala qualitativa de risco: Menor**

## 5. CRONOGRAMA

## 5.1. Cronograma das etapas da Oferta

A seguir apresenta-se um cronograma estimado das etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1)(2)(3)(4)(5)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	26/08/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	27/09/2024
3	Início de Apresentação para potenciais Investidores	30/09/2024
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	22/10/2024
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	24/10/2024
6	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data Base) Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base	17/02/2025
7	Início do período de exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	19/02/2025
8	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	05/03/2025
9	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	06/03/2025
10	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	07/03/2025
11	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	28/03/2025
12	Data de realização do Procedimento de Alocação	31/03/2025
13	Data da Liquidação da Oferta	03/04/2025
14	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	22/04/2025

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores, mediante solicitação da CVM e/ou de acordo com os regulamentos da B3. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e à B3 e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

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

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas da 10ª Emissão, veja o item 7.3 ('Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor'), nas páginas 28 e 30 deste Prospecto.

(4) O prazo máximo de distribuição de valores mobiliários em ofertas públicas estabelecido na Resolução CVM 160 é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do anúncio de início ("Anúncio de Início"). Não obstante, conforme descrito neste Prospecto, o Gestor e a Administradora, de comum acordo com os Coordenadores, poderão encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados pelos Investidores ao término do período de exercício do Direito de Preferência, ou do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, inclusive antes de subscritas a totalidade das Cotas da 10ª Emissão, desde que atingido o Valor Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento.

(5) Os recibos de Cotas da 10ª Emissão se converterão em Cotas, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota da 10ª Emissão tem direito; e (iii) divulgado o formulário de liberação; e (iv) obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 10ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá do cumprimento dos requisitos acima descritos, e a data de conversão será informada aos Investidores via comunicado ao mercado.

(6) Cronograma alterado em decorrência do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, divulgado em 24 de outubro de 2024, para comunicar a alteração do cronograma da Oferta.

**Este Prospecto, a lâmina da Oferta (“Lâmina”), o Aviso ao Mercado (conforme abaixo definido), o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e as demais comunicações, quando divulgadas, poderão ser acessadas nos seguintes endereços eletrônicos:**

**Administradora e Coordenador:** [www.bancogenial.com](http://www.bancogenial.com) (neste *website* clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” selecionar “Documentos” e, então, selecionar a opção desejada);

**Gestor:** <https://realestate.patria.com/> (neste *website* acessar “Central de Downloads”, “Emissões”, selecionar o fundo “HGCR” e localizar a opção desejada na seção “10ª Emissão”);

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 10ª Emissão de Cotas do Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada);

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em clicar em “Ofertas Registradas/Dispensadas”, selecionar o ano de “2024” e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar a opção desejada);

**Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”. Clicar no link direto para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, clicar “Solução para Emissores”, clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, clicar em “Fundos”, selecionar “Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e

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

Adicionalmente, 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://realestate.patria.com/>.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

As Cotas do Fundo são negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à B3 sob o código "HGCR11", tendo sido admitidas para negociação a partir de 19 de abril de 2010.

As tabelas abaixo indicam (i) a cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.

Cotações Anuais – Últimos Cinco Anos <sup>1</sup>			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
2024	102,80	107,40	105,01
2023	98,30	108,35	103,61
2022	99,81	107,95	104,25
2021	99,50	109,61	104,72
2020	87,50	130,00	104,57

Cotações Trimestrais – Últimos Dois Anos <sup>1</sup>			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
2º Tri 2024	102,80	105,48	104,29
1º Tri 2024	103,14	107,40	105,75
4º Tri 2023	101,20	106,50	104,06
3º Tri 2023	102,86	108,35	106,10
2º Tri 2023	100,86	104,07	102,85
1º Tri 2023	98,30	103,23	101,39
4º Tri 2022	99,81	104,99	102,63
3º Tri 2022	102,60	105,90	103,71
2º Tri 2022	103,42	107,90	105,05

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses <sup>1</sup>			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
Junho/24	103,31	104,80	103,99
Mai/24	102,80	105,25	104,23
Abril/24	103,41	105,48	104,62
Março/24	104,32	106,99	105,62
Fevereiro/24	103,14	106,29	105,28
Janeiro/24	104,59	107,40	106,27

<sup>1</sup>Até 30 de junho de 2024.

<sup>(1)</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

<sup>(2)</sup> Valor Médio: Média dos valores de fechamento da Cota no período.

<sup>(3)</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

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

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, será outorgado direito de preferência aos Cotistas do Fundo na Data-Base (conforme abaixo definido), conforme indicada no cronograma descrito na página 22 deste Prospecto, na subscrição das Cotas da 10ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data-Base (“Direito de Preferência”).

A data base para a definição dos Cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 10ª Emissão será data indicada via fato relevante, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 10ª Emissão a que cada um terá direito (“Data-Base”).

O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o prazo previsto no cronograma da Oferta previsto na página 22 deste Prospecto, conforme aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

O Cotista que possua 1 (uma) Cota do Fundo na Data-Base tem o direito de subscrever e integralizar 34,992949198% de Cotas da 10ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 10ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção para o cálculo do Direito de Preferência de Cotas da 10ª Emissão, equivalente a 0,34992949198 para cada 1 (uma) Cota da 10ª Emissão (“Fator de Proporção”), a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data-Base.

Caso a quantidade de Cotas da 10ª Emissão a cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 10ª Emissão fracionadas.

Os Cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência, de acordo com os termos aprovados no Ato do Administrador.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis perante a B3 ou o Escriturador, conforme o caso, respeitados os prazos previstos no cronograma descrito na página 22 deste Prospecto, quais sejam: (i) para exercício do Direito de Preferência perante a B3, os Cotistas deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas da 10ª Emissão e mais informações; e (ii) para exercício do Direito de Preferência perante o Escriturador, os Cotistas deverão utilizar os canais e telefones indicados a seguir: [escrituracao@genial.com.vc](mailto:escrituracao@genial.com.vc) e [middleadm@genial.com.vc](mailto:middleadm@genial.com.vc); (11) 2920-8379 e (11) 3206-8269.

Os Cotistas deverão, no ato de exercício do Direito de Preferência, indicar uma das seguintes opções: (i) que não desejam condicionar a subscrição de Cotas da 10ª Emissão à distribuição do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas da 10ª Emissão indicadas pelo Cotista no momento de seu exercício, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas da 10ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 10ª Emissão efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas da 10ª Emissão efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas da 10ª Emissão indicada no ato de exercício do Direito de Preferência; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas da 10ª Emissão à colocação do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas da 10ª Emissão atingir o Valor da Oferta. Assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

A liquidação dos Pedidos de Subscrição ou das Ordens de Investimento realizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência se dará na data indicada no cronograma descrito na página 22 deste Prospecto (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”), em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 ou do Escriturador, conforme aplicável.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas da 10ª Emissão na referida data de liquidação, não haverá prazo adicional para liquidação das ordens de investimento junto à B3 e/ou ao Escriturador, de modo que o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas da 10ª Emissão e estas serão canceladas.

Caso a Oferta seja cancelada por qualquer motivo, inclusive no caso de não ser subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, o detentor dos recibos terá devolvidos os valores já liquidados, acrescidos dos Rendimentos, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de comunicado ao mercado.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao exercerem o Direito de Preferência, indicaram: (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas as 10ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 10ª Emissão efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas da 10ª Emissão à colocação do Valor da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, acrescidos dos Rendimentos, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de comunicado ao mercado.

O Cotista que exercer o seu Direito de Preferência receberá, na Data da Liquidação do Direito de Preferência, recibo de Cota da 10ª Emissão que não será negociável. Tais recibos correspondem à quantidade de Cotas da 10ª Emissão por ele adquirida e serão convertidos em Cotas depois de, cumulativamente, ser (i) divulgado o Anúncio de Encerramento, (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota da 10ª Emissão tem direito, (iii) divulgado o formulário de liberação; e (iv) obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 10ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

As disposições relativas às Pessoas Vinculadas não se aplicam ao exercício do Direito de Preferência.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO ‘RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA EM CASO DE EMISSÃO DE COTAS DA 10ª EMISSÃO’ NA PÁGINA 20 DESTES PROSPECTO.**

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

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

Os atuais Cotistas que optarem por não exercer o Direito de Preferência na subscrição de Cotas da 10ª Emissão sofrerão diluição imediata no percentual da sua participação no Patrimônio Líquido do Fundo, o que poderá causar a redução da sua participação na tomada de decisões do Fundo e, em última análise, poderá acarretar perdas patrimoniais aos atuais Cotistas.

### Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Cotas da 10ª Emissão, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas da 10ª Emissão Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da 10ª Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas da 10ª Emissão após a captação dos recursos da 10ª Emissão(*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	15.418.106	15.718.678	1.568.916.412,80	99,81	0,00%
2	15.418.106	20.813.356	2.077.416.223,98	99,81	0,00%
3	15.418.106	22.162.168	2.212.041.149,70	99,81	0,00%

(\*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 28 de junho de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (considerando o Valor de Emissão por Cota), excluído o Custo Unitário de Distribuição.

**Cenário 1:** Considera o Valor Mínimo, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

**Cenário 2:** Considera a distribuição do Valor da Oferta, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

**Cenário 3:** Considera a distribuição do Valor Total da Oferta, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas na tabela acima são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 28 de junho de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no percentual de diluição poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO 'RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA EM CASO DE EMISSÃO DE COTAS DA 10ª EMISSÃO' NA PÁGINA 20 DESTES PROSPECTO.**

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

Nos termos do artigo 15, parágrafo 4º, alínea "(a)", do Anexo Descritivo do Regulamento e do Ato do Administrador, o Valor de Emissão por Cota foi determinado com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo no fechamento do mês imediatamente anterior a realização do Ato do Administrador, qual seja, em 28 de junho de 2024, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo na referida data e o número de Cotas já emitidas.

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Cotas da 10ª Emissão, os Investidores da Oferta que subscreverem Cotas da 10ª Emissão e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Cota da 10ª Emissão que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 10ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 10ª Emissão depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota da 10ª Emissão tem direito; (iii) divulgado o formulário de liberação; e (iv) ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 10ª Emissão poderão ser negociadas na B3.

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

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem o resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Ainda, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. **Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 8 a 21 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

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

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder ou a Participante Especial, conforme aplicável, deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder ou pela Participante Especial, conforme aplicável, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder ou à Participante Especial, conforme aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em manter sua aceitação. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO. O COORDENADOR LÍDER OU A PARTICIPANTE ESPECIAL, CONFORME APLICÁVEL, DEVERÁ SE ACAUTELAR E SE CERTIFICAR, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DOS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO OU DAS ORDENS DE INVESTIMENTO, QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.**

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que dependa de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos Rendimentos, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da data da respectiva revogação. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de comunicado ao mercado. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores aos Investidores será operacionalizada pela B3, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento referentes aos valores restituídos serão cancelados.

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 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 da Oferta; **(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 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 registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em manter sua aceitação. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO. O COORDENADOR LÍDER OU A PARTICIPANTE ESPECIAL, CONFORME APLICÁVEL, DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DOS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO OU DAS ORDENS DE INVESTIMENTO, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

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

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

A Oferta foi objeto de modificação, realizada em 24 de outubro de 2024, em vista da alteração do Cronograma da Oferta, previsto na seção “5. Cronograma” na página 22 deste Prospecto Definitivo (“[Modificação da Oferta](#)” e “[Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta](#)”).

Tendo em vista que a Modificação da Oferta está relacionada exclusivamente ao Cronograma da Oferta, a Modificação da Oferta não foi objeto de aprovação prévia pela da CVM, nos termos do artigo 67, § 1º, da Resolução CVM 160.

Adicionalmente, considerando que, até a data da Modificação da Oferta, não houve o início do Período de Exercício do Direito de Preferência, a adesão de investidores à Oferta, tampouco recebimento de ordens de investimento na Oferta, não fora aplicável o direito de desistência previsto no artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

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

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula Segunda do Contrato de Distribuição e na seção 11 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 11.1 deste Prospecto.

### 8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento. A Oferta possuirá as seguintes especificidades em relação a cada tipo de Investidor, conforme delimitado abaixo:

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Pedido de Subscrição (conforme abaixo definido) ou Ordem de Investimento (conforme abaixo definido) em valor igual ou superior a R\$1.000.096,20 (um milhão, noventa e seis reais e vinte centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 10.020 (dez mil e vinte) Cotas da 10ª Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento em valor igual ou inferior a R\$999.996,39 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e trinta e nove centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 10.019 (dez mil e dezenove) Cotas da 10ª Emissão (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento do Fundo.

Será atribuído prioritariamente à Oferta Não Institucional o percentual de 35% (trinta e cinco) por cento das Cotas Remanescentes (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta, observado que os Coordenadores poderão, na Data da Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, manter a quantidade de Cotas da 10ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição ou as referidas Ordens de Investimento.

### 8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A 10ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta, incluindo as disposições acerca do exercício do Direito de Preferência e o Valor de Emissão por Cota, foram aprovados por meio do Ato do Administrador, conforme Anexo II a este Prospecto.

### 8.4. Regime de Distribuição

Distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada pelos Coordenadores, tendo por base o Plano de Distribuição, conforme previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelos Coordenadores, com a anuência do Gestor e da Administradora, nos termos deste Prospecto.

O processo de distribuição das Cotas da 10ª Emissão poderá contar, ainda, com a adesão das Participantes Especiais. As Participantes Especiais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

### Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas da 10ª Emissão sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outros aspectos de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores (exceto no caso da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido), na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação), sendo que o Coordenador Líder e as Participantes Especiais da Oferta deverão assegurar que: (i) o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) o investimento seja adequado ao perfil de risco do público-alvo da Oferta ("Plano de Distribuição").

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e assegurar que as Participantes Especiais da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas da 10ª Emissão, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo investidores em geral;
- (ii) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro ordinário da Oferta na CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início nos meios de divulgação; e (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo para os investidores nos meios de divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (iii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado") nos meios de divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iv)" abaixo;
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram e/ou serão elaborados nos termos previstos na Resolução CVM 160 e no Ofício Circular SRE nº 01/2021 e independem de aprovação prévia pela CVM, devendo ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua respectiva utilização;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar o seu Pedido de Subscrição ou a sua Ordem de Investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma da Oferta, observado que nesse caso não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor (conforme abaixo definido);
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando a quantidade total de Cotas da 10ª Emissão subscritas em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de cotas remanescentes a serem distribuídas na Oferta ("Cotas Remanescentes"). Não obstante, caso a totalidade das Cotas da 10ª Emissão seja objeto do exercício de Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, mediante envio do Anúncio de Encerramento;
- (vii) após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, caso existam Cotas Remanescentes, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas da 10ª Emissão poderão formalizar o seu Pedido de Subscrição ou a sua Ordem de Investimento de Cotas da 10ª Emissão junto ao Coordenador Líder ou às Participantes Especiais, conforme o caso, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

- (viii) durante o período de subscrição de Cotas Remanescentes (“Período de Subscrição de Cotas Remanescentes”), que ocorrerá após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma da Oferta, as Participantes Especiais da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento realizados exclusivamente por Investidores Não Institucionais e o Coordenador Líder receberão os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento realizados por Investidores Institucionais;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas da 10ª Emissão deverá enviar o seu Pedido de Subscrição ou a sua Ordem de Investimento junto a uma única Participante Especial e em uma única modalidade. Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido de Subscrição ou uma Ordem de Investimento, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que na mesma modalidade;
- (x) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas da 10ª Emissão deverá enviar seu Pedido de Subscrição ou sua Ordem de Investimento exclusivamente para o Coordenador Líder;
- (xi) serão atendidas os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento formulados pelos Investidores junto ao Coordenador Líder ou às Participantes Especiais, conforme o caso, observada a discricionariedade do Coordenador Líder para o atendimento dos Pedidos de Subscrição ou das Ordens de Investimento formulados por Investidores Institucionais;
- (xii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 dos Pedidos de Subscrição ou das Ordens de Investimento acolhidos, sendo certo que a B3 não considerará quaisquer Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Subscrição ou a respectiva Ordem de Investimento irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição ou a sua Ordem de Investimento não foi processada corretamente;
- (xiii) após o término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, a B3 consolidará os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento enviadas pelos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xiv) com base (i) nas ordens decorrentes do exercício do Direito de Preferência; (ii) nas ordens de investimento recebidas pela B3 dos Investidores Não Institucionais; e (iii) nas ordens de investimento recebidas pelo Coordenador Líder dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data da realização do procedimento de alocação de ordens, conforme cronograma da Oferta (“Data da Realização do Procedimento de Alocação de Ordens”), verificará se: (a) o Valor Mínimo foi atingido; (b) o Valor da Oferta foi atingido; e (c) se haverá a emissão de Novas Cotas do Lote Adicional. Diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final;
- (xv) na Data da Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder (a) definirá e informará à B3 o percentual das Cotas Remanescentes objeto da Oferta que será destinado à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional (conforme abaixo definido). Após o recebimento de tal informação, a B3 realizará, caso necessário, o rateio das Cotas da 10ª Emissão a serem liquidadas no âmbito da Oferta Não Institucional. O procedimento de rateio será realizado por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas Remanescentes destinadas à Oferta Não Institucional; e (b) após a definição do percentual da Oferta que será alocado à Oferta Institucional, realizará, se necessário, o rateio discricionário referente às ordens recebidas dos Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional e, na sequência, encaminhará à B3 as informações acerca dos Pedidos de Subscrição ou das Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais que deverão ser atendidos na Data de Liquidação da Oferta e que serão liquidados por meio dos sistemas da B3;
- (xvi) até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação;

- (xvii) a Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Subscrição ou a respectiva Ordem de Investimento é a única responsável por informar ao Investidor sobre o resultado da alocação e por obter o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco dos Investidores. A liquidação financeira de tais Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento ocorrerá nos termos previstos nos Documentos da Oferta (conforme abaixo definido);
- (xviii) as Participantes Especiais serão responsáveis por garantir a liquidação financeira dos Pedidos de Subscrição ou das Ordens de Investimento, formalizados por seus respectivos Investidores Não Institucionais, que tenham sido devidamente processados no DDA, informando os Investidores Não Institucionais que intermediar a respeito das políticas e procedimentos operacionais do Participante Especial que deverão ser observados pelo Investidor Não Institucional e visam garantir a liquidação financeira dos Pedidos de Subscrição ou das Ordens de Investimento;
- (xix) a colocação das Cotas da 10ª Emissão será realizada de acordo com os procedimentos da B3 bem como com o Plano de Distribuição;
- (xx) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder e/ou pelas Participantes Especiais da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas da 10ª Emissão no âmbito da Oferta;
- (xxi) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”);
- (xxii) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, e/ou seja modificada, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em manter a declaração de aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos Rendimentos, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da data da respectiva revogação. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de comunicado ao mercado; e
- (xxiii) caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados, e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou seu Pedido de Subscrição ou sua Ordem de Investimento, conforme aplicável, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos Rendimentos, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de comunicado ao mercado.

As Cotas Remanescentes subscritas pelos Investidores no âmbito da Oferta serão liquidadas de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

### **Período de Distribuição e Encerramento da Oferta**

A data de início da Oferta será divulgada mediante a divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. O prazo de distribuição das Cotas da 10ª Emissão é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Resolução CVM 160, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro, observado que os Coordenadores poderão encerrar a Oferta a qualquer momento, desde que atingido o Valor Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento (“Prazo de Distribuição”). Caso não seja subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada.

### **Oferta Não Institucional**

Durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, que será iniciado após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme cronograma da Oferta, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas da 10ª Emissão objeto da Oferta, deverá apresentar a uma única Participante Especial o seu Pedido de Subscrição ou a sua Ordem de Investimento. Entende-se por "Oferta Não Institucional" a Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.

No âmbito da Oferta Não Institucional, inexistirá o recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, devendo ser observado apenas o Investimento Mínimo por Investidor. Não obstante, o Investidor Não Institucional deverá formalizar seu Pedido de Subscrição ou sua Ordem de Investimento observada a quantidade máxima de 10.019 (dez mil e dezenove) Cotas da 10ª Emissão, equivalente a R\$999.996,39 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e trinta e nove centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido de Subscrição ou uma Ordem de Investimento, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa desde que formalizados junto à mesma Participante Especial e em uma única modalidade.

Os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação das Cotas da 10ª Emissão. Neste Caso, a respectiva Participante Especial que recebeu o respectivo pedido irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido não foi processado no sistema DDA.

As Participantes Especiais serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito da Oferta Não Institucional. As Participantes Especiais somente atenderão aos pedidos feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. A B3 não considerará quaisquer pedidos enviados pelas Participantes Especiais que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Participante Especial que recebeu o respectivo pedido será a responsável por comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido não foi processado no sistema DDA.

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão realizar seus Pedidos de Subscrição ou suas Ordens de Investimento junto às Participantes Especiais, de acordo com o prazo estipulado no cronograma da Oferta, devendo indicar, pelo menos, a quantidade de Cotas da 10ª Emissão a ser subscrita e sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, observado o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e da respectiva Instituição Participante, em conformidade ao previsto no Contrato de Distribuição.

### **Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas da 10ª Emissão objeto dos Pedidos de Subscrição ou das Ordens de Investimento apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do número total de Cotas Remanescentes (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento não cancelados e processados com sucesso pelo DDA serão integralmente atendidos, e as demais Cotas Remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas da 10ª Emissão correspondente aos Pedidos de Subscrição ou às Ordens de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas da 10ª Emissão destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas da 10ª Emissão remanescentes destinadas à Oferta Não Institucional, não sendo consideradas frações de Cotas da 10ª Emissão ("Critério de Rateio da Oferta Não Institucional").

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas Remanescentes destinadas à Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que, a cada etapa de alocação, será alocada a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição ou sua Ordem de Investimento integralmente atendido a menor quantidade de Cotas da 10ª Emissão entre (i) a quantidade de Cotas da 10ª Emissão objeto do Pedido de Subscrição ou da Ordem de Investimento de tal Investidor, excluídas as Cotas da 10ª Emissão já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) a quantidade resultante da divisão do número total de Cotas da 10ª Emissão objeto da Oferta (excluídas as Cotas da 10ª Emissão já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus Pedidos de Subscrição ou suas Ordens de Investimento integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas da 10ª Emissão (arredondamento para baixo). As Cotas Remanescentes não alocadas de acordo com o procedimento acima, caso aplicável, serão destinadas à Oferta Institucional.

Os Coordenadores poderão, na Data da Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, manter a quantidade de Cotas da 10ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição ou as referidas Ordens de Investimento.

Na ocorrência de rateio e/ou na hipótese de Distribuição Parcial, é possível que os Investidores Não Institucionais venham a receber Cotas da 10ª Emissão em quantidades inferiores ao Investimento Mínimo por Investidor.

### **Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição ou das Ordens de Investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas Remanescentes objeto da Oferta que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado que o Investidor Institucional deverá formalizar seu Pedido de Subscrição ou sua Ordem de Investimento observada a quantidade mínima de 10.020 (dez mil e vinte) Cotas da 10ª Emissão, equivalente a R\$1.000.096,20 (um milhão, noventa e seis reais e vinte centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. Entende-se por "Oferta Institucional" a Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.

No âmbito da Oferta Institucional inexistirá o recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, devendo ser observados os procedimentos e normas de liquidação da B3 e do Coordenador Líder, em conformidade ao previsto no Contrato de Distribuição.

### **Critério de Rateio da Oferta Institucional**

Caso os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas Remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder, conforme recomendação do Coordenador, realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária ("Critério de Rateio da Oferta Institucional").

O Coordenador Líder atenderá aos Investidores Institucionais que, a seu exclusivo critério, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário. Por tal motivo, o rateio da Oferta Institucional é realizado de forma totalmente discricionária pelos Coordenador Líder, que poderá, por sua vez, optar por atender (total ou parcialmente) ou, ainda, por não atender os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento firmados por determinado(s) Investidor(es) Institucional(is).

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

Durante a colocação das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota da 10ª Emissão receberá, na Data de Liquidação da Oferta, recibo de Cota da 10ª Emissão que não será negociável. Tais recibos correspondem à quantidade de Cotas da 10ª Emissão por ele adquirida e serão convertidos em cotas depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota da 10ª Emissão tem direito e o formulário de liberação para negociação das Cotas da 10ª Emissão; (iii) divulgado o formulário de liberação; e (iv) ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 10ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas da 10ª Emissão ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento dos Rendimentos.

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

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição ou na Ordem de Investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 10ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 10ª Emissão para Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável (i) ao Direito de Preferência; e (ii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda restante seja inferior à quantidade de cotas inicialmente ofertada, sem considerar o Lote Adicional.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta, para então apresentar seus Pedidos de Subscrição ou suas Ordens de Investimento.

Os Investidores integralizarão as Cotas da 10ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Subscrição ou a Ordem de Investimento será automaticamente desconsiderado.

Para os fins da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, uma vez que há dispensa da formalização dos boletins de subscrição, o Coordenador Líder ou a Participante Especial que receber o Pedido de Subscrição ou a Ordem de Investimento a ser formalizada pelos Investidores deverá assegurar que o respectivo Pedido de Subscrição ou a respectiva Ordem de Investimento: (i) conterá as condições de subscrição e integralização das Cotas da 10ª Emissão, e (ii) possibilitará a identificação dos Investidores da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sendo cada Instituição Participante da Oferta responsável por verificar se o Investidor atende aos requisitos previstos na Resolução CVM 27 e na Resolução CVM 160 para fazer jus à dispensa de apresentação de documento de aceitação da Oferta e à formalização de tais pedidos de subscrição e a sua perfeita adequação à regulamentação aplicável.

As Ordens de Subscrição serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto nos casos de suspensão e/ou modificação da Oferta ou de cancelamento e/ou revogação da Oferta.

Considera-se “Ordem de Investimento” a solicitação para subscrição de Cotas da 10ª Emissão formalizada pelos (i) detentores do Direito de Preferência, no âmbito do exercício do Direito Preferência, que contemplará a quantidade de Cotas da 10ª Emissão a serem subscritas, observadas as demais disposições relacionadas ao Direito de Preferência; e (ii) pelos Investidores que se enquadrem no artigo 9º, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, no âmbito da Oferta, junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, que contemplará a quantidade de Cotas da 10ª Emissão a serem subscritas e a qualidade ou não de Pessoa Vinculada, observadas as demais disposições relacionadas à Oferta.

Considera-se “Pedido de Subscrição” a solicitação para subscrição de Cotas da 10ª Emissão formalizada pelos Investidores Institucionais ou pelos Investidores Não Institucionais que não se enquadrem no artigo 9º, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, no âmbito da Oferta, junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, que contemplará a quantidade de Cotas da 10ª Emissão a serem subscritas e a qualidade ou não de Pessoa Vinculada, bem como os demais dispositivos legais e regulatórios relacionados à Oferta.

#### 8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Administradora, nos termos do item 6.4 acima.

Com base (i) nas ordens decorrentes do exercício do Direito de Preferência; (ii) nas ordens de investimento recebidas pela B3 dos Investidores Não Institucionais; e (iii) nas ordens de investimento recebidas pelo Coordenador Líder dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na Data da Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme cronograma da Oferta, verificará se: (a) o Valor Mínimo foi atingido; (b) o Valor da Oferta foi atingido; e (c) se haverá a emissão de Novas Cotas do Lote Adicional. Diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

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 da 10ª Emissão ofertadas, os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Após a verificação da alocação de que se trata anteriormente, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme descrito a seguir. A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição ou das Ordens de Investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição e/ou da Carta Convite, conforme o caso.

A integralização de cada uma das Cotas da 10ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 10ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente à quantidade de Cotas da 10ª Emissão que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu respectivo Pedido de Subscrição ou sua respectiva Ordem de Investimento, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 10ª EMISSÃO PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS DA 10ª EMISSÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NAS PÁGINAS 8 E 21 DESTE PROSPECTO.**

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Cotas da 10ª Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou da Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas da 10ª Emissão objeto da falha não poderá ser realizada junto ao Escriturador e/ou a B3 posteriormente, sendo que tais Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento serão automaticamente cancelados. Nesse caso, a respectiva Instituição Participante que recebeu o respectivo Pedido de Subscrição ou a respectiva Ordem de Investimento será a responsável por informar ao respectivo Investidor acerca da falha na subscrição e integralização das Cotas da 10ª Emissão.

Haverá procedimento de alocação de ordens, no âmbito da Oferta, conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas da 10ª Emissão objeto da Oferta, para a definição da quantidade total de Cotas da 10ª Emissão a serem emitidas na Oferta (“Procedimento de Alocação de Ordens”), a ser realizada na data prevista no cronograma da Oferta.

### 8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas da 10ª Emissão serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário no DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

### 8.7. Formador de mercado

O Fundo contratou a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, para atuar como formador de mercado para as Cotas do Fundo, após aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral extraordinária em 13 de outubro de 2021.

A prestação dos serviços teve início em 16 de novembro de 2021, sendo o custo do serviço equivalente a uma remuneração mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), corrigida anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição e/ou comissão bancária (*gross-up*), e paga diretamente pelo Fundo.

Com a contratação do formador de mercado para as cotas do Fundo, busca-se: (i) aumentar a liquidez das cotas do Fundo em bolsa, (ii) reduzir o *spread* entre ordens de compra e venda em ambiente de bolsa, facilitando a negociação de cotas e, por sua vez, aumentando o número de negócios e (iii) aumentar a profundidade do *book* de negociação, além de trazer maior atratividade para o Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, os Coordenadores avaliaram e entenderam não ser necessária a contratação de formador de mercado para atuação específica no âmbito da Oferta.

### 8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Cotas da 10ª Emissão.

### 8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 30 (trinta) Cotas da 10ª Emissão, correspondente a R\$2.994,30 (dois mil, novecentos e noventa e quatro reais e trinta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de novas Cotas efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e de rateio, conforme previsto no item 2.6 deste Prospecto. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo, quando do exercício do Direito de Preferência.

No âmbito da Oferta Não Institucional, o Investidor Não Institucional deverá formalizar seu Pedido de Subscrição ou sua Ordem de Investimento observada a quantidade máxima de 10.019 (dez mil e dezenove) Cotas da 10ª Emissão, equivalente a R\$999.996,39 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e trinta e nove centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. Já no âmbito da Oferta Institucional, o Investidor Institucional deverá formalizar seu Pedido de Subscrição ou sua Ordem de Investimento observada a quantidade mínima de 10.020 (dez mil e vinte) Cotas da 10ª Emissão, equivalente a R\$1.000.096,20 (um milhão, noventa e seis reais e vinte centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---

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

Os critérios para a elaboração do Estudo de Viabilidade e dos ativos que venham a compor o patrimônio do Fundo integram o presente Prospecto como Anexo III.

Visto que o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, recomendamos a leitura atenta ao fator de risco constante da Seção 4 ('Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade'), na página 14 deste Prospecto.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.**

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

### 10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

#### *Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder da Oferta*

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

Nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento desta Oferta, o Coordenador Líder prestou serviços de formador de mercado sobre as cotas do Fundo, tendo recebido, nos últimos 12 meses, o valor total de, aproximadamente, R\$150 mil em contrapartida aos serviços de formador de mercado no âmbito do referido ativo.

#### *Relacionamento entre a Administradora/Coordenador e o Coordenador Líder*

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

#### *Relacionamento entre a Administradora/Coordenador e o Gestor*

Na data deste Prospecto, a Administradora/Coordenador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si. Além do relacionamento mantido com a Administradora/Coordenador em virtude da prestação de serviços de administração do Fundo, a Administradora/Coordenador é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor. A Administradora/Coordenador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *Relacionamento entre a Administradora/Coordenador e o Auditor Independente*

Na data deste Prospecto, a Administradora/Coordenador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si. Além do relacionamento mantido com o Auditor Independente em virtude da prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente é responsável pela auditoria das demonstrações financeiras de outros fundos administrados pela Administradora/Coordenador. A Administradora/Coordenador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente*

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si. Além do relacionamento mantido com o Auditor Independente em virtude da prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente é responsável pela auditoria das demonstrações financeiras de outros fundos geridos pelo Gestor. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente*

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

### Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM175, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Os cotistas do Fundo aprovaram, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada via consulta formal encerrada em 24 de maio de 2024, por meio do quórum de aprovação de 28,03% (vinte e oito inteiros e três centésimos por cento) dos votos computáveis, a aquisição, pelo Fundo, de CRI e de Ativos Financeiros Conflitados, devendo atender aos seguintes critérios de elegibilidade, sem prejuízo dos critérios de elegibilidade indicados no Regulamento:

- (i) no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 01 (um) ano;
- (ii) possuir previsão de remuneração:
  - a) pós-fixada;
  - b) pré-fixada; ou
  - c) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IPCA/IBGE; (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV; (4) por taxa de juros pré-fixadas; (5) por variação cambial.
- (iii) o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (v) no caso de CRI, não poderão ser emitidos por companhias securitizadoras em relação à qual a Nova Administradora, a Nova Gestora ou pessoas a elas ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (vi) os Ativos Financeiros Conflitados deverão seguir os critérios de classificação de risco e de prazo máximo previstos no Capítulo VI do Anexo Descritivo ao novo Regulamento; e
- (vii) no caso de CRI, deverão contar com garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, mas não se limitando a eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da operação, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e prenotação de tal garantia real seja realizado em prazo determinado no instrumento da operação.

A contratação dos Coordenadores e das Participantes Especiais da Oferta atende os requisitos do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração dos Coordenadores e das Participantes Especiais, serão integralmente arcados pelos Investidores da Oferta que subscreverem as Cotas da 10ª Emissão, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

Para mais informações, veja o fator de risco 'Risco de potencial conflito de interesse', na página 13 deste Prospecto.

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

O “*Contrato de Coordenação e Colocação, Sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, de Cotas da 10ª Emissão do Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*”, celebrado entre o Fundo, representado pelo Gestor, os Coordenadores e o Gestor (“Contrato de Distribuição”), está disponível para consulta junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na seção 14. “Identificação das Pessoas Envolvidas na Oferta” deste Prospecto.

### Condições Precedentes

Sob pena de resolução do Contrato de Distribuição e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definidas no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas, o cumprimento, pelos Coordenadores, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à integral satisfação, até a(s) data(s) estabelecida(s) no Contrato de Distribuição, das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (em conjunto, as “Condições Precedentes”):

- (i) obtenção, pelas Partes, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais, e/ou agências reguladoras de seu setor de atuação, e (b) quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras;
- (ii) negociação, preparação, aprovação, formalização e assinatura de toda a documentação necessária à realização da Oferta (“Documentos da Oferta”), que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta;
- (iii) obtenção do registro de aprovação para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como obtenção de registro das Cotas da 10ª Emissão para distribuição no mercado primário por meio do DDA e negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) que todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;
- (v) recolhimento, em nome do Fundo, de quaisquer tarifas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como a taxa de registro e de admissão das Cotas da 10ª Emissão para negociação no mercado secundário na B3;
- (vi) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta e de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as normas de conduta sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (vii) que todas as informações fornecidas pelo Fundo, pela Administradora e/ou pelo Gestor aos Coordenadores e seus respectivos assessores legais sejam corretas, completas, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes para atender à legislação e à regulamentação aplicáveis à Oferta;

- (viii) cumprimento de todas as obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e a serem assumidas nos demais Documentos da Oferta que sejam exigíveis até a data estabelecida para o cumprimento da respectiva obrigação;
- (ix) recebimento de parecer jurídico (*legal opinion*) elaborado pelos assessores legais a respeito da regularidade da Oferta, cujos termos sejam satisfatórios ao Coordenador Líder, o qual deverá razoavelmente justificar caso não sejam. Tal *legal opinion* poderá ser entregue ao Coordenador Líder, sob forma de minuta, em tempo hábil, a critério do Coordenador Líder, sem prejuízo da entrega de uma versão final e assinada até o primeiro horário comercial da Data de Liquidação da Oferta;
- (x) suficiência, consistência, veracidade, precisão, atualidade e correção de todas as declarações feitas e informações fornecidas pelo Gestor e pela Administradora, conforme aplicável, constantes no material publicitário, no material de *roadshow* e nos demais documentos relativos à Oferta;
- (xi) recebimento de declaração assinada pelo Gestor e pela Administradora, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação, atestando a consistência, veracidade, suficiência, precisão, atualidade, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas constantes no material publicitário, no material de *roadshow* e nos demais documentos relativos à Oferta;
- (xii) consenso entre a Administradora, o Gestor e os Coordenadores, nos limites da legislação e regulamentação em vigor, a respeito da divulgação dos termos e condições da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir as Cotas da 10ª Emissão no âmbito da Oferta, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e em linha com as práticas de mercado;
- (xiii) conforme aplicável, realização de procedimentos de *bring down due diligence* até a concessão do registro ordinário perante a CVM, a data de alocação da Oferta e/ou a Data de Liquidação da Oferta, de forma satisfatória aos Coordenadores, durante os quais não seja apontado nenhum evento que possa impactar material e negativamente a conclusão e liquidação da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais para operações da mesma natureza, observado que, em todo caso, os procedimentos de *bring down due diligence call* referidos neste item, se aplicáveis, deverão, impreterivelmente, ser iniciados pelos Coordenadores com, no mínimo, 01 (uma) semana de antecedência das datas acima mencionadas;
- (xiv) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, do procedimento de *back-up*, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xv) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Gestor; (ii) pedido de autofalência do Gestor; (iii) pedido de falência do Gestor e não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura pelo Gestor de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso pelo Gestor em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento;
- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Gestor, que diminuam consideravelmente a demanda pelas Cotas da 10ª Emissão objeto da Oferta;
- (xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições reputacionais da Administradora e/ou do Gestor, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma justificada;

- (xviii) não ocorrência de um evento de rescisão involuntária, conforme previsto no Contrato de Distribuição;
- (xix) autorização aos Coordenadores para divulgar a Oferta por qualquer meio, inclusive com a logomarca do Gestor e da Administradora, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, nos limites da legislação e regulamentação em vigor e de acordo com as práticas de mercado;
- (xx) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e/ou pelo Gestor perante os Coordenadores, advindas de contratos, termos ou compromissos relacionados ou não à Oferta estão devidamente e pontualmente adimplidas;
- (xxi) inexistência de decisão condenatória e/ou qualquer indício material (assim entendido como o conhecimento da abertura de inquérito, início de procedimento investigatório, instauração de procedimento administrativo ou processo judicial, por autoridade competente, contra o Gestor e/ou respectivos acionistas controladores e membros do conselho de administração em decorrência de suposto descumprimento de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção), de violação pelo Gestor de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamentação, nacional ou estrangeira, contra prática de corrupção, lavagem de dinheiro ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Convenção Interamericana contra a Corrupção, de 29 de março de 1996 promulgada pelo Decreto nº 4.410, de 07 de outubro de 2012, o Código Penal Brasileiro, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e nº 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, a *UK Bribery Act* e a *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção");
- (xxii) realização do registro da Oferta, sob o rito ordinário, na CVM, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 160;
- (xxiii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor;
- (xxiv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas da 10ª Emissão e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas da 10ª Emissão aos potenciais investidores; e
- (xxv) recebimento pelos Coordenadores e pelo Gestor, anteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, de checklist preparado pelo assessor legal dos Coordenadores, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA (conforme definidos no Contrato de Distribuição) aplicáveis à Oferta.

## 11.2. Demonstrativo do custo da distribuição

Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Custos Indicativos da Oferta	Base (R\$)	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao Valor de Emissão por Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	5.735.023,96	1,07%	1,06	1,07%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Comissão de Distribuição	10.769.998,05	2,00%	2,00	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Assessores Legais	170.000,00	0,03%	0,03	0,03%
Tributos sobre os Assessores Legais	0,00	0,00%	0,00	0,00%
CVM - Taxa de Registro	208.452,21	0,04%	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição	209.755,53	0,04%	0,04	0,04%
B3 - Tarifa de Evento Corporativo	56.774,93	0,01%	0,01	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	200.000,00	0,04%	0,04	0,04%
<b>TOTAL</b>	<b>17.365.204,81</b>	<b>3,23%</b>	<b>3,22</b>	<b>3,23%</b>

(1) Valores estimados.

(2) Considerando cenário de captação do Valor da Oferta e desprezando o exercício total opção de Lote Adicional, observado, no entanto, que a 'Taxa Fiscalização da CVM' incide sobre o montante total da Oferta, ou seja, incide também sobre o Lote Adicional, nos termos do Ofício Circular nº 1/2022-CVM/SRE.

(3) Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pelo Fundo e reembolsados pelos Investidores no âmbito da Oferta. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pelo Gestor, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração das Instituições Participantes da Oferta) seja arcada pelo Fundo.

(4) A contratação dos Coordenadores e das Participantes Especiais da Oferta atende os requisitos do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração dos Coordenadores e das Participantes Especiais da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 10ª Emissão.

(5) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

(6) Correspondem à totalidade dos valores a serem pagos aos Coordenadores e às Participantes Especiais da Oferta, conforme aplicável, no âmbito da Oferta, sendo certo que não haverá quaisquer majorações nos valores em decorrência de alíquotas de tributos devidos (i.e., sem gross up), de forma que cada parte será responsável pelo recolhimento de seus respectivos tributos.

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Cotas da 10ª Emissão e ao registro da Oferta a serem arcados pelos Investidores no âmbito da Oferta e/ou pelo Gestor, caso os custos arrecadados não sejam suficientes para arcar com os custos relacionados à Oferta.

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DE RECURSOS

---

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

**a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**

**b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1, 12.3 do formulário de referência.**

Na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta, conforme previsto na seção “3. Destinação de Recursos” deste Prospecto.

Na data deste Prospecto, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO 3. NA PÁGINA 6 DESTES PROSPECTOS.**

### 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

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

A versão vigente do Regulamento na data deste Prospecto foi aprovada por meio da “*Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*”, realizada via consulta formal encerrada em 24 de maio de 2024.

O Regulamento pode vir a ser alterado após a conclusão da Oferta, de forma que, após a conclusão da Oferta, sugerimos que o Regulamento seja sempre consultado através do acesso à página mundial de computadores da Administradora, do Gestor, da CVM e/ou da B3, conforme previsto abaixo.

- **Administradora:** [www.bancogencial.com](http://www.bancogencial.com) (neste *website* clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” selecionar “Documentos” e, então, selecionar a opção desejada);
- **Gestor:** <https://realestate.patria.com/> (neste *website* acessar “Central de Downloads”, “Outros Documentos”, selecionar o fundo “HGCR” e localizar a opção desejada na seção “Regulamento”);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar no link direto para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o Regulamento);
- **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada e então selecionar “Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar no link direto para acesso ao sistema Fundos.NET e, em seguida selecione o documento desejado).

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

As demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes do Fundo e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da legislação aplicável, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta no seguinte endereço:

- **Administradora:** [www.bancogencial.com](http://www.bancogencial.com) (neste *website* clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” selecionar “Documentos” e, então, selecionar a opção desejada);
- **Gestor:** <https://realestate.patria.com/> (neste *website* acessar “Central de Downloads”, “Outros Documentos”, selecionar o fundo “HGCR” e localizar a opção desejada);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos de Investimentos registrados”, buscar por e acessar “Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

- **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada e então selecionar “Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar no link direto para acesso ao sistema Fundos.NET e, em seguida seleccione o documento desejado).

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS NA OFERTA

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

#### Administradora

Nome: **Banco Genial S.A.**  
CNPJ nº: 45.246.410/0001-55  
Endereço comercial: Praia de Botafogo, nº 228, sala 907  
Botafogo, Rio de Janeiro I RJ  
CEP: 22250-906  
At.: Rodrigo Godoy  
Telefone: (21) 2540-0303  
Website: <https://www.bancogenial.com/>  
E-mail: [middleadm@genial.com.vc](mailto:middleadm@genial.com.vc)

#### Gestor

Nome: **Patria Investimentos Ltda.**  
CNPJ nº: 12.461.756/0001-17  
Endereço comercial: Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala B  
Itaim Bibi, São Paulo I SP  
CEP: 01453-000  
At.: Augusto Martins  
Telefone: (11) 3039-9000  
Website: <https://realestate.patria.com/>  
E-mail: [imobiliario@patria.com](mailto:imobiliario@patria.com)

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

#### Escriturador e Custodiante

Nome: **Banco Genial S.A.**  
CNPJ nº: 45.246.410/0001-55  
Endereço comercial: Praia de Botafogo, 228, sala 907  
Botafogo, Rio de Janeiro I RJ  
Telefone: (21) 2540-0303  
Contato: [escrituracao@genial.com.vc](mailto:escrituracao@genial.com.vc)

#### Coordenador Líder

Nome: **XP CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
CNPJ nº: 02.332.886/0001-04  
Endereço comercial: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201  
Leblon, Rio de Janeiro I RJ  
Telefone: (11) 4871-4448  
Contato: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

#### Coordenador

Nome: **Banco Genial S.A.**  
CNPJ nº: 45.246.410/0001-55  
Endereço comercial: Praia de Botafogo, 228, sala 907  
Botafogo, Rio de Janeiro I RJ  
Telefone: (21) 2540-0303  
Contato: [middleadm@genial.com.vc](mailto:middleadm@genial.com.vc)

**Assessor Legal do Coordenador Líder**

Nome: **Monteiro, Rusu, Cameirão e Bercht Advogados**  
CNPJ nº: 24.814.369/0001-04  
Endereço comercial: Rua Hungria, nº 1240, 3º andar  
Jardim Europa, São Paulo, SP  
Telefone: (11) 3018-4200  
Contato: Roberto Pekelman Rusu e Thaisa Menzato  
E-mail: roberto.rusu@monteiorusu.com.br e  
thaisa.menzato@monteiorusu.com.br

**Assessor Legal do Gestor**

Nome: **Stocche Forbes Advogados**  
CNPJ nº: 15.176.391/0001-77  
Endereço comercial: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4100, 10º andar  
Itaim Bibi, São Paulo, SP  
Telefone: (21) 3609-9607  
Contato: Bernardo Krueel de Souza Lima  
E-mail: blima@stoccheforbes.com.br

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

Nome: **Grant Thornton Auditores Independentes**  
CNPJ nº: 10.830.108/0001-65  
Endereço comercial: Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105, Conjunto 121, Torre 4  
Cidade Monções, São Paulo, SP  
Telefone: (11) 3886-5100  
Contato: Leonardo Mesquita Dantas

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

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre as Cotas da 10ª Emissão e a distribuição em questão podem ser obtidos junto aos Coordenadores e às Participantes Especiais, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

**14.5 Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado**

A Administradora atesta ainda que o Fundo foi registrado na CVM em 13 de janeiro de 2010, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

**14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Administradora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Gestor declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

---

Até a data deste Prospecto, não foram solicitados outros documentos ou informações pela CVM.

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA.

### 16.1. Breve Resumo das Principais Características do Fundo

#### **Base legal, prazo de duração e forma de constituição**

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Lei 8.668, pela Resolução CVM 175, pelo Código ANBIMA e pelas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado.

#### **Objeto**

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário que tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de CRI, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimentos do Fundo.

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

A versão integral da política de exercício de direito de voto do Gestor encontra-se disponível no site do Gestor no seguinte endereço: <https://realestate.patria.com/gestor/politicas/>.

#### **Objetivo do Fundo**

O objetivo do Fundo é o de proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos.

#### **Política de Investimentos**

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestor, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequadas para o investimento realizado, inclusive pelo fluxo de rendimentos gerados pelo investimento em empreendimentos imobiliários, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A Política de Investimentos a ser adotada pelo Gestor consistirá na aplicação de recursos do Fundo em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos através da aquisição de CRI; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no Artigo 14 do Anexo Descritivo do Regulamento, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item “i” acima. O investimento em CRI deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo terá um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para atingir o mínimo descrito acima e, após este período, aplicar-se-ão as regras de desenquadramento e reenquadramento previstas nas normas gerais sobre fundos de investimento.

Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica atinente aos fundos de investimento imobiliário.

O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

O Fundo não poderá adquirir quaisquer ativos gravados com ônus reais.

## Limites de Concentração

Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo em CRI, os seguintes limites deverão ser respeitados no momento da aquisição (i) até a totalidade do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e em CRI com lastro em financiamento imobiliário, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos nos Parágrafos 1º ou 2º, do artigo 7º do Anexo Descritivo do Regulamento; (ii) até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos no Parágrafo 3 do artigo 7º do Anexo Descritivo do Regulamento; e (iii) até 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI não enquadrados nos Parágrafos 1º a 3º do Artigo 7º do Anexo Descritivo do Regulamento, sem classificação de risco, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos no Parágrafo 4º do Artigo 7º do Anexo Descritivo do Regulamento.

Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e os CRI com lastro em financiamento imobiliário deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

I. Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor dos respectivos bens ou direitos dados em garantia, incluindo, mas não se limitando a eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias (*Loan To Value – “LTV”*) máximo de 85% (oitenta e cinco por cento);

II. Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;

III. Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, mas não se limitando a eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da operação, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e prenotação de tal garantia real seja realizado em prazo determinado no instrumento da operação;

IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

V. *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a *Investment Grade* (BBB-) ou classificação correspondente.

O Fundo poderá adquirir CRI originados a partir de imóveis comerciais ou com lastro em financiamento imobiliário que não possuam classificação de risco, desde que tais CRI atendam aos critérios de elegibilidade descritos abaixo.

I. Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, mas não se limitando a eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da operação, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e prenotação de tal garantia real seja realizado em prazo determinado no instrumento da operação;

II. Sociedade devedora, sociedade garantidora ou sociedade controladora da devedora ou da garantidora deve possuir capital aberto, no Brasil ou no exterior;

III. *Rating* mínimo inicial da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, LTV e prazo máximo de acordo com a tabela abaixo:

<b>Rating Devedora/ Garantidora/ Controladora da Devedora ou da Garantidora(*)</b>	<b>LTV</b>	<b>Prazo Máximo</b>
AAA	90%	16 anos
AA+	85%	15 anos
AA	80%	15 anos
AA-	75%	12 anos
A+	70%	10 anos
A	65%	10 anos
A-	65%	10 anos

(\*) Caso a devedora ou garantidora do crédito não possua classificação de risco (*rating*) divulgada no Brasil, mas seja controlada direta ou indiretamente por sociedade estrangeira que possua classificação de risco (*rating*) internacional, poderá ser considerada a classificação de risco (*rating*) da controladora, não havendo necessidade de que tal sociedade controladora preste garantia à operação.

Importante ressaltar que a equivalência entre a classificação de risco concedida por agência internacional e a escala nacional será realizada de acordo com as regras disponibilizadas pela própria agência de classificação de risco internacional.

IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

V. Balanço da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora auditado por uma empresa autorizada pela CVM; e

VI. Opinião legal emitida por escritório de advocacia admitido pelo Fundo, atestando, conforme o aplicável à operação de CRI em questão, que a devedora ou a garantidora (caso aplicável) é responsável pelo pagamento do CRI ou, ainda, que a devedora ou garantidora é controlada por empresa que possua classificação de risco que atenda aos critérios da tabela da alínea III, acima.

Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

I. LTV máximo de 80% (oitenta por cento), exceto no caso de imóveis em construção (recebíveis não performados) em que os valores permanecem depositados em conta vinculada;

II. Prazo total de duração de no máximo 15 (quinze) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;

III. Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;

IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

V. *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a “A-” (A menos) ou classificação correspondente;

VI. A somatória do *Overcollateral* (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por “Overcollateral” os recebíveis, a subordinação, o excesso de cessão de recebíveis do CRI frente ao saldo devedor da operação (*Cessão de recebíveis > Saldo devedor do CRI*), fundo de reserva, etc; e

VII. *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro.

Os CRI referenciados no item (iii) do *caput* deste item, e sem classificação de risco, não poderão, no momento da aquisição: (a) representar mais de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo individualmente; (b) possuir Loan-to-Value – LTV superior a 70% (setenta por cento); e (c) ter como lastro loteamentos ou unidades de produção fabril.

Os critérios de elegibilidade descritos acima deverão ser verificados no momento da aquisição dos CRI.

As Letras Hipotecárias (LH) e Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”) a serem investidas pelo Fundo deverão obrigatoriamente, no momento da aquisição ou da sua renovação da LH ou da LCI pelo Fundo, ter como emitentes instituições financeiras com classificação de risco mínima equivalente a Investment Grade (BBB-) ou classificação correspondente.

Os CRI que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do Fundo deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário na forma de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Observados os critérios estabelecidos no Regulamento, o Gestor poderá adquirir ativos independentemente de autorização específica dos cotistas.

A aquisição ou a alienação dos ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos pelo Regulamento ou em assembleia geral de Cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia geral de Cotistas.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

- I. Pagamento da taxa de administração do Fundo;
- II. Pagamentos de encargos e despesas do Fundo, inclusive despesas com aquisição ou venda de ativos;
- III. Investimento em ativos que atendam à Política de Investimentos do Fundo; e
- IV. Pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

O Fundo poderá contratar operações com derivativos, observado os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a Política de Investimentos e os critérios constantes do Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- I. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- II. Letras Hipotecárias (LH);
- III. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- IV. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII);
- V. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC);
- VI. Debêntures, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários permitidos, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e
- VII. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).
- VIII. Outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, excluído o investimento direto em imóveis ou direitos reais sobre imóveis.

Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em qualquer região do território nacional, em decorrência de: (a) renegociação de saldos devedores dos ativos integrantes de sua carteira, e/ou (b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos ativos integrantes de sua carteira, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

O Fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil. Não obstante, conforme acima descrito, não faz parte do objeto do Fundo o investimento em imóveis. O Fundo não poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

### **Distribuição de Resultados**

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

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

O percentual mínimo a que se refere o item acima será observado apenas semestralmente, sem prejuízo da hipótese de retenção, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, poderão ser retidos, total ou parcialmente, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, caso aprovado pelos cotistas em assembleia geral Extraordinária ou de acordo com os termos estabelecidos na legislação e regulamentação pertinentes.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

### **Assembleia Geral de Cotistas**

Nos termos do Regulamento do Fundo, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da Administradora ou do Gestor e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas Cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas Cotas por deliberação do Gestor, no limite do Capital Autorizado, na forma estabelecida no Regulamento;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- IX. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- X. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;

- XI. Alterações que impliquem no aumento da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance;
- XII. Contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo, especificamente nos casos em que o formador de mercado seja parte relacionada à Administradora, ao Gestor ou consultor especializado do Fundo;
- XIII. O plano de resolução de patrimônio líquido negativo; e
- XVI. O pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

*A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado.*

O Regulamento poderá ser alterado, independente de assembleia geral ou de consulta aos cotistas, nas hipóteses previstas e autorizadas nos termos da regulamentação aplicável.

Compete à Administradora, mediante recomendação do Gestor, convocar a assembleia geral.

A assembleia geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento, sendo que, nesta hipótese, as despesas atinentes à convocação e realização da assembleia geral serão arcadas pelos cotistas solicitantes.

A convocação e instalação das assembleias gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições específicas atinentes aos fundos de investimento imobiliário.

A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

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 à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X, XI e XII acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

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.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS PROCEDIMENTOS DE CONVOCAÇÃO, INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DE COTISTAS DO FUNDO, VEJA O “CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL” DO REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO, CONSTANTE DO ANEXO I DESTE PROSPECTO.**

### Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração, o Fundo pagará à Administradora e ao Gestor uma taxa de administração equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Taxa de Administração").

A Taxa de Administração será calculada diariamente, conforme descrito acima, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Não há, para o Fundo, nenhuma parcela mínima mensal a ser paga a título de Taxa de Administração.

A metodologia de rateio da Taxa de Administração entre a Administradora e Gestor e o valor que a Administradora e o Gestor fazem jus em relação à Taxa de Administração está disponível para consulta em <https://realestate.patria.com/>, na seção de características do Fundo.

### Taxa de Performance

Será devida uma taxa de performance ao Gestor, independentemente da Taxa de Administração prevista no acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI ("Taxa de Performance").

O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro, observado o disposto abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério do Gestor, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos itens abaixo.

A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Sendo que:

- CB = cota base correspondente ao valor unitário de emissão das cotas de cada emissão (para as cotas emitidas até a 3ª Emissão, é a cota patrimonial do Fundo no último Dia Útil de novembro de 2018) ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança;
- CBcorrigida = cota base atualizada por 110% do CDI;
- CP = valor patrimonial da cota do Fundo;
- CPajustada = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas por todo o período de apuração.

Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando Cpajustada for inferior a CB.

Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 5º Dia Útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

### Tributação dos Investidores

Imposto sobre a Renda "IR"

**Cotistas Residentes no Brasil:** Os lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Nos termos da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- ✓ suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de
- ✓ balcão organizado;
- ✓ o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- ✓ observado que, ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo, ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo no período, não terá direito a isenção.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

- ✓ na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas; e
- ✓ às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

O imposto acima referido será considerado:

- ✓ antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; ou
- ✓ definitivo no caso de investidores pessoas físicas.

No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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

**Cotistas Não Residentes no Brasil:** em regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior que não residirem em paraíso fiscal ou em país com tributação favorecida (Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação) e que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373/14, é aplicável tratamento tributário específico. Nessa situação, os rendimentos auferidos por tais cotistas estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento).

Além disso, de acordo com o atual entendimento da Receita Federal do Brasil sobre o tema, conforme artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, a isenção do imposto de renda prevista sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas Pessoas Físicas Residentes no Brasil, com as mesmas condições indicadas acima, se aplica aos Cotistas Não Residentes no Brasil pessoas físicas, independentemente de o investidor ser ou não residente em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

Considera-se Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países classificados como Jurisdições de Baixa ou Nula Tributação consta na Instrução Normativa da RFB nº 1.037/10.

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

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

#### *Imposto sobre Operações Financeiras “IOF”*

##### *IOF/Títulos*

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação 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 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) 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, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

##### *IOF/Câmbio*

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

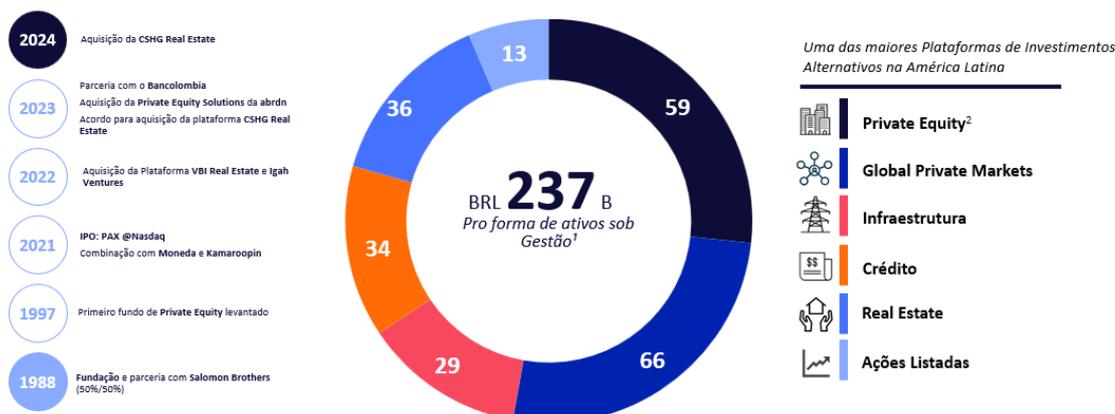
**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DO FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

## Informações sobre o Gestor, a Administradora e o Formador de Mercado

### Breve Histórico do Gestor

A gestão do Fundo é realizada pelo Gestor desde 8 de julho de 2024, conforme fato relevante divulgado ao mercado em 2 de julho de 2024. O Gestor iniciou suas atividades no mercado brasileiro em 1988, e nestes anos tornou-se referência global por ser uma plataforma de investimentos alternativos na América Latina especialista em setores-chave de alta resiliência, com mais de 35 anos de histórico. Com mais de R\$218 bilhões de ativos sob gestão e presença global, o Gestor busca promover retornos atrativos e consistentes a partir de oportunidades de investimento de longo prazo ao mesmo tempo em que cria valor de forma sustentável para regiões em que atua. Em 2021, o Gestor teve sua primeira oferta de ações na bolsa norte-americana NASDAQ pelo ticker PAX.

Patria Investimentos possui longa experiência na gestão de ativos alternativos na América Latina



Fonte: Patria. 1Ativos sob gestão do Gestor em março 2024, R\$160 bilhões. Ativos sob gestão proforma reportado de R\$218,7 bilhões pendente de transações de fusões e aquisições M&A. Os ativos sob gestão no fechamento da transação podem ser diferentes dos ativos na assinatura. 2 Private Equity inclui Growth Equities e Venture Capital. USD | 4,9962 R\$.

Em 2024, adquiriu por meio de um processo competitivo a gestão dos fundos Patria Prime Offices FII (HGPO11), Patria Imobiliário FOF FII (HGFF11), Patria Renda Urbana FII (HGRU11), Patria Recebíveis Imobiliários FII (HGCR11), Patria Escritórios FII (HGRE11), Castelo Branco Office Park (CBPO11) e Patria Log FII (HGLG11), a qual foi aprovada por meio dos seus respectivos cotistas em assembleia geral extraordinária realizada via consulta forma (em conjunto “Patria Real Estate Brasil”). Considerando sua participação na gestora VBI Real Estate e os fundos listados acima, o grupo Patria se tornou a terceira maior gestora do mercado brasileiro de FIIs no Ranking Anbima por volume.

### Uma plataforma multi-geográfica de Real Estate



Fonte: Ranking Anbima, considera proforma a união de VBI, Patria e Credit Suisse. 1Ativos sob gestão proforma reportado de R\$31 bilhões pendente de transações de fusões e aquisições. Os ativos sob gestão no encerramento da Oferta podem ser diferentes dos ativos indicados acima. USD | 4,9962 R\$.

## Histórico do Patria Real Estate Brasil

Iniciada em 2003, a divisão com foco no setor imobiliário da Credit Suisse Hedging-Griffo (“CSHG” e “CSHG Real Estate”, respectivamente) contava com aproximadamente R\$12 bilhões em valor de mercado sob gestão no fechamento de maio de 2024, construído ao longo de mais de 20 anos de história.

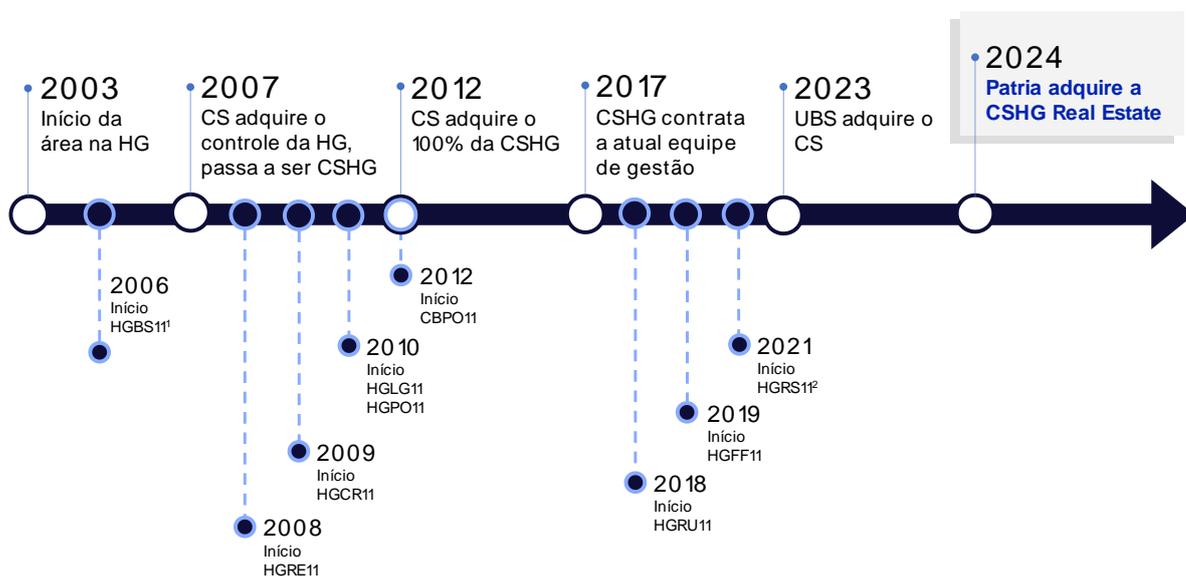
A CSHG Real Estate administrava e geria fundos de investimento imobiliário voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial, renda urbana, de recebíveis imobiliários e fundo de fundos. Além disso, administrava e geria o maior fundo de logística e o maior fundo de renda urbana do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil. Ainda, fazia a gestão de mais de 180 ativos imobiliários e aproximadamente 400 locatários, e seus fundos de investimento imobiliário, em conjunto, tinham mais de 900.000 cotistas (dados do fechamento de maio de 2024).

Nos dias 23 e 24 de maio de 2024, os cotistas dos fundos identificados pelos tickers HGLG11, HGRU11, HGRE11, HGCR11, HGFF11, HGPO11 e CBPO11, reunidos em assembleia geral extraordinária, que ocorreu via consulta formal, aprovaram a transferência do time e da gestão dos fundos da CSHG para o Gestor e da administração dos fundos da CSHG para a Administradora. A transação foi estruturada de forma a proporcionar a continuidade das atividades de gestão dos fundos, com a migração para o Gestor de todos os profissionais que faziam essa atividade na CSHG.

Conforme disposto em ata das respectivas assembleias gerais extraordinárias, a efetiva transferência da gestão dos fundos para o Gestor e da administração dos fundos para a Administradora, com a saída da CSHG como prestador de serviços do Fundo, ocorreria até o dia 30 de agosto de 2024, sendo que, na data deste Prospecto, todos os fundos já se encontram sob gestão do Gestor e administração da Administradora.

Os fundos de Real Estate que iniciou suas atividades em 2003 ...

... e agora está ingressando no Patria trazendo a mesma equipe



Fonte: Dados extraídos do Gestor e da plataforma Economatica, em junho de 2024.1 HGBS11 foi transferido em 29 de outubro de 2018. 2 HGRS foi encerrado em 31 de janeiro de 2024.

## Breve Histórico da Administradora

A área de administração fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 350 (trezentos e cinquenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais) sob sua administração.

## **Breve Histórico do Formador de Mercado**

Em julho de 2019, o Formador de Mercado, empresa do Grupo XP, criou uma mesa com profissionais especialistas e dedicados a fundos de investimento com o objetivo de aumentar a liquidez do mercado de fundos. Atualmente, é o maior formador de mercado de fundos de investimento imobiliários do Brasil, atuando para mais de 70 fundos de investimento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXOS

---

**ANEXO I – REGULAMENTO VIGENTE**

**ANEXO II – ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E FATO RELEVANTE**

**ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE**

**ANEXO IV – INFORME ANUAL DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

## ANEXO I – REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO  
PATRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**

São Paulo, 27 de setembro de 2024.

## ÍNDICE

<b>PARTE GERAL</b> .....	<b>1</b>
CAPÍTULO I – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.....	1
CAPÍTULO II – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO .....	4
CAPÍTULO III - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR .....	5
CAPÍTULO IV – CLASSE E COTAS .....	6
CAPÍTULO V - PRAZO.....	6
CAPÍTULO VI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	6
CAPÍTULO VII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	7
CAPÍTULO VIII - FORO .....	7
<b>ANEXO DESCRITIVO</b> .....	<b>8</b>
CAPÍTULO I – PÚBLICO ALVO .....	8
CAPÍTULO II - PRAZO.....	8
CAPÍTULO III - RESPONSABILIDADE.....	8
CAPÍTULO IV – REGIME.....	8
CAPÍTULO V - CATEGORIA.....	8
CAPÍTULO VI - DO OBJETO.....	8
CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	9
CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO .....	14
CAPÍTULO IX - DA AMORTIZAÇÃO .....	17
CAPÍTULO X-- DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	16
CAPÍTULO XI - DA REMUNERAÇÃO .....	17
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL .....	19
CAPÍTULO XIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	23
CAPÍTULO XIV - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS .....	24
CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO .....	25
CAPÍTULO XVI- PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO .....	25
CAPÍTULO XVII- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	25

**REGULAMENTO DO  
PATRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**

**PARTE GERAL**

**CAPÍTULO I – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**Art. 1º** - A administração do **PATRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.160.521/0001-22, designado neste Regulamento como **FUNDO**, será exercida pelo **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a exercer a atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, doravante designado **ADMINISTRADORA**.

**Art. 2º** - A gestão da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, doravante designado **GESTOR**.

**Art. 3º** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, inclusive para realizar, conforme recomendação do **GESTOR**, todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, conforme regulamentação em vigor:

- I. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
  - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

- II. Conforme recomendação do **GESTOR**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- III. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- IV. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- V. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VI. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I até o término do procedimento;
- VII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos nos termos da regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- VIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- IX. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral e as recomendações do **GESTOR**;
- X. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XI. 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;
- XII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XIII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral, do **GESTOR** ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista 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; e
- XIV. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

**Art. 4º** - Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR**, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do acordo operacional a ser celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** ("Acordo Operacional"):

- I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, os ativos que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras (e observado que a assembleia geral de cotistas não tem competência para deliberar sobre a venda ou a aquisição de ativos pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses em que se configure situação de conflito de interesses, nas quais a realização da transação deverá ser aprovada no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária);
- II. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, responsabilizando-se e fiscalizando os serviços prestados por terceiros por ele contratados, incluindo quaisquer serviços relativos aos ativos de titularidade do **FUNDO** que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- III. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- IV. Sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- V. Monitorar os investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- VI. Conduzir e executar estratégia de desinvestimento em ativos do **FUNDO**, observada a política de investimentos do **FUNDO**, assim como as estratégias de reinvestimento e/ou aumento da participação do **FUNDO** nos ativos que já fizerem parte do patrimônio do **FUNDO**;
- VII. Elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO**;
- VIII. Implementar, utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e
- IX. Celebrar eventuais contratos e/ou realizar negócios jurídicos, bem como todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, com relação aos ativos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades inerentes à carteira do **FUNDO**, exclusivamente em relação aos ativos.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do quanto disposto no Artigo 4º, acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, nos termos da Lei nº 8.668, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Independentemente de assembleia geral de cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do **FUNDO**.

**Art. 5º** - Aplicam-se à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas funções e utilizando os recursos do **FUNDO**, as vedações e restrições constantes da legislação e regulamentação aplicáveis.

**Art. 6º** - O **GESTOR** e a **ADMINISTRADORA** são os prestadores de serviços essenciais do **FUNDO**, responsáveis, conjuntamente, pela constituição do **FUNDO**. Os prestadores de serviços essenciais, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, possuem poderes para praticar os atos necessários à administração (no caso da **ADMINISTRADORA**) e à gestão (no caso do **GESTOR**) do **FUNDO**, podendo, cada prestador de serviço essencial, na sua respectiva esfera de atuação, individualmente, contratar, em nome do **FUNDO**, prestadores de serviços terceiros (devidamente habilitados e autorizados à prestação do serviço contratado).

Parágrafo 1º - O **FUNDO** responde diretamente pelas suas obrigações legais e contratuais assumidas pelos prestadores de serviços do **FUNDO**. Os prestadores de serviços essenciais do **FUNDO** e os demais prestadores de serviço do **FUNDO** não respondem por tais obrigações, mas respondem pelos prejuízos que causarem quando procederem com comprovado dolo ou má-fé.

Parágrafo 2º - Os prestadores de serviços essenciais do **FUNDO** e os demais prestadores de serviço do **FUNDO** (que sejam participantes de mercado regulado pela CVM ou que tenham o serviço prestado dentro da esfera de atuação da CVM) respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

Parágrafo 3º - A responsabilidade de cada prestador de serviço essencial e demais prestadores de serviços perante o **FUNDO** e demais prestadores de serviços é individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao **FUNDO**. A avaliação de responsabilidade dos prestadores de serviço também deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do **FUNDO** e a natureza de obrigação de meio de seus serviços.

Parágrafo 4º - Os prestadores de serviços do **FUNDO** não possuem responsabilidade solidária entre si.

## **CAPÍTULO II – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

**Art. 7º** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, conforme aplicável e sem prejuízo do quanto estabelecido nos termos da regulamentação pertinente, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros (mediante prévia orientação do **GESTOR**):

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros; e
- V. Auditoria independente.

**Art. 8º** - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO** e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos (mediante prévia orientação do **GESTOR**), conforme aplicável e sem prejuízo do quanto estabelecido nos termos da regulamentação pertinente:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;

Parágrafo 1º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros (nesta hipótese, mediante recomendação do **GESTOR**), desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

### **CAPÍTULO III - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**, conforme o caso, devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia da **ADMINISTRADORA**, esta ficará obrigada a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, conforme o caso, serão observadas as disposições constantes da regulamentação aplicável.

#### **CAPÍTULO IV – CLASSE E COTAS**

**Art. 10** - O **FUNDO** é composto por uma única classe de cotas.

**Art. 11** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 2º - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos cotistas" ou do extrato expedido pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") em nome dos cotistas para as cotas custodiadas eletronicamente na B3, conforme aplicável.

**Art. 12** - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

#### **CAPÍTULO V - PRAZO**

**Art. 13** - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

#### **CAPÍTULO VI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 14** - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

## **CAPÍTULO VII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

**Art. 15** - Considera-se o correio eletrônico, ou quaisquer outras formas de comunicação admitidas nos termos da legislação ou regulamentação aplicáveis, como forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas para todos os fins, inclusive para convocação de assembleias gerais de cotistas e procedimento de consulta formal.

Parágrafo 1º - Compete ao cotista manter suas informações cadastrais atualizadas, incluindo o seu endereço eletrônico, perante os prestadores de serviços do **FUNDO** aplicáveis, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

## **CAPÍTULO VIII - FORO**

**Art. 16** - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 27 de setembro de 2024.

**REGULAMENTO DO  
PATRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**

**ANEXO DESCRITIVO**

**CAPÍTULO I – PÚBLICO-ALVO**

**Art. 1º** - O **FUNDO** é destinado aos investidores em geral.

**CAPÍTULO II – PRAZO**

**Art. 2º** - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

**CAPÍTULO III - RESPONSABILIDADE**

**Art. 3º** - O **FUNDO** possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos neste Regulamento.

**CAPÍTULO IV – REGIME**

**Art. 4º** - O **FUNDO** é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo que o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**CAPÍTULO V - CATEGORIA**

**Art. 5º** - O **FUNDO** é constituído sob a forma de um fundo de investimento imobiliário, regido nos termos da Lei nº 8.668, deste regulamento ("Regulamento") e da regulamentação aplicável.

**CAPÍTULO VI - DO OBJETO**

**Art. 6º** - O **FUNDO** tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - O objetivo do **FUNDO** é o de proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos.

Parágrafo 2º - O objetivo acima não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

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

**Art. 7º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pelo **GESTOR**, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive pelo fluxo de rendimentos gerados pelo investimento em empreendimentos imobiliários, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pelo **GESTOR** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos através da aquisição de CRI; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no Artigo 14 deste Anexo Descritivo, caso os recursos do **FUNDO** não estejam alocados em ativos constantes no item "l" acima. O investimento em CRI deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** terá um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para atingir o mínimo descrito no Parágrafo acima e, após este período, aplicar-se-ão as regras de desenquadramento e reenquadramento previstas nas normas gerais sobre fundos de investimento.

Parágrafo 4º - Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica atinente aos fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo 5º - Caso a carteira do **FUNDO** não observe os limites estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, a **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação do **GESTOR**, convocará Assembleia Geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas:

- I. Incorporação ao patrimônio de outra classe de cotas;
- II. Cisão total para fundo de investimento sob a gestão de outro gestor que não seja parte relacionada ao gestor a ser eventualmente substituído; ou
- III. Liquidação.

Parágrafo 6º - A assembleia geral pode decidir, ainda, sobre a alternativa de transferir a administração ou a gestão do **FUNDO**, ou ambas.

Parágrafo 7º - A alteração da Política de Investimentos, conforme prevista neste Capítulo VII, dependerá de alteração ao presente Regulamento, a ser deliberada em assembleia geral de cotistas, observado o quórum de aprovação estabelecido neste Regulamento.

**Art. 8º** - Com relação aos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO** em CRI, os seguintes limites deverão ser respeitados no momento da aquisição (i) até a totalidade do Patrimônio Líquido do **FUNDO** poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e em CRI com lastro em financiamento imobiliário, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos nos Parágrafos 1º ou 2º, abaixo; (ii) até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO** poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos no Parágrafo 3º, abaixo; e (iii) até 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO** poderá ser aplicado em CRI não enquadrados nos Parágrafos 1º a 3º do Artigo 7º, sem classificação de risco, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos no Parágrafo 4º.

Parágrafo 1º - Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e os CRI com lastro em financiamento imobiliário, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- I. Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor dos respectivos bens ou direitos dados em garantia, incluindo, mas não se limitando a eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias (*Loan To Value* – “LTV”) máximo de 85% (oitenta e cinco por cento);
- II. Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- III. Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, mas não se limitando a eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da operação, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e prenotação de tal garantia real seja realizado em prazo determinado no instrumento da operação;
- IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo **FUNDO**, de no máximo 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**;
- V. *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo **FUNDO**, equivalente a *Investment Grade* (BBB-) ou classificação correspondente.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá adquirir CRI originados a partir de imóveis comerciais ou com lastro em financiamento imobiliário que não possuam classificação de risco, desde que tais CRI atendam aos critérios de elegibilidade descritos abaixo.

- I. Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, mas não se limitando a eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas

nos documentos da operação, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e prenotação de tal garantia real seja realizado em prazo determinado no instrumento da operação;

- II. Sociedade devedora, sociedade garantidora ou sociedade controladora da devedora ou da garantidora deve possuir capital aberto, no Brasil ou no exterior;
- III. *Rating* mínimo inicial da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora, verificado quando da aquisição do CRI pelo **FUNDO**, LTV e prazo máximo de acordo com a tabela abaixo:

<b>Rating Devedora/ Garantidora/ Controladora da Devedora ou da Garantidora*</b>	<b>LTV</b>	<b>Prazo Máximo</b>
AAA	90%	16 anos
AA+	85%	15 anos
AA	80%	15 anos
AA-	75%	12 anos
A+	70%	10 anos
A	65%	10 anos
A-	65%	10 anos

\*Caso a devedora ou garantidora do crédito não possua classificação de risco (*rating*) divulgada no Brasil, mas seja controlada direta ou indiretamente por sociedade estrangeira que possua classificação de risco (*rating*) internacional, poderá ser considerada a classificação de risco (*rating*) da controladora, não havendo necessidade de que tal sociedade controladora preste garantia à operação.

Importante ressaltar que a equivalência entre a classificação de risco concedida por agência internacional e a escala nacional será realizada de acordo com as regras disponibilizadas pela própria agência de classificação de risco internacional.

- IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo **FUNDO**, de no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**;
- V. Balanço da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora auditado por uma empresa autorizada pela CVM; e
- VI. Opinião legal emitida por escritório de advocacia admitido pelo **FUNDO**, atestando, conforme o aplicável à operação de CRI em questão, que a devedora ou a garantidora (caso aplicável) é responsável pelo pagamento do CRI ou, ainda, que a devedora ou garantidora é controlada por empresa que possua classificação de risco que atenda aos critérios da tabela da alínea III, acima.

Parágrafo 3º - Os CRI lastreados em créditos imobiliários pulverizados originados a partir de imóveis residenciais, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- I. LTV máximo de 80% (oitenta por cento), exceto no caso de imóveis em construção (recebíveis não performados) em que os valores permanecem depositados em conta vinculada;
- II. Prazo total de duração de no máximo 15 (quinze) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- III. Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, mas não se limitando a eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da operação, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e prenotação de tal garantia real seja realizado em prazo determinado no instrumento da operação;
- IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo **FUNDO**, de no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**;
- V. *Rating* mínimo inicial, verificando quando da aquisição do CRI pelo **FUNDO**, equivalente a "A-" (A menos) ou classificação correspondente;
- VI. A somatória do "Overcollateral" (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por "Overcollateral" os recebíveis, a subordinação, o excesso de cessão de recebíveis do CRI frente ao saldo devedor da operação (*Cessão de recebíveis > Saldo devedor do CRI*), fundo de reserva, etc; e
- VII. *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro.

Parágrafo 4º - Os CRI referenciados no item (iii) do caput deste Artigo, e sem classificação de risco, não poderão, no momento da aquisição: (a) representar mais de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO individualmente; (b) possuir LTV superior a 70% (setenta por cento); e (c) ter como lastro loteamentos ou unidades de produção fabril.

Parágrafo 5º - Os critérios de elegibilidade descritos nos Parágrafos 1º ao 4º deste Artigo 8º deverão ser verificados no momento da aquisição dos CRI.

Parágrafo 6º - Em relação aos títulos e valores mobiliários já existentes na carteira do **FUNDO** em 09 de outubro de 2017, a **ADMINISTRADORA** terá até o dia 07 de abril de 2018 para enquadrá-los à política de investimentos prevista no *caput* deste Artigo 8º.

**Art. 9º** - As Letras Hipotecárias ("LH") e Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") a serem investidas pelo **FUNDO** deverão obrigatoriamente, no momento da aquisição ou da sua renovação da LH ou da LCI pelo **FUNDO**, ter como emitentes instituições financeiras com classificação de risco mínima equivalente a *Investment Grade* (BBB-) ou classificação correspondente.

**Art. 10** - Os CRI que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do **FUNDO** deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário na forma de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

**Art. 11** - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, o **GESTOR** poderá adquirir ativos independentemente de autorização específica dos cotistas.

Parágrafo Único - A aquisição ou a alienação dos ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral.

**Art. 12** - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

- I. Pagamento da Taxa de Administração do **FUNDO**;
- II. Pagamentos de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive despesas com aquisição ou venda de ativos;
- III. Investimento em ativos que atendam à política de investimentos do **FUNDO**; e
- IV. Pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

**Art. 13** - O **FUNDO** poderá realizar operações com derivativos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

**Art. 14** - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- I. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- II. Letras Hipotecárias (LH);
- III. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- IV. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII");
- V. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC);
- VI. Debêntures, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários permitidos, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao **FUNDO**;
- VII. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG);

VIII. Outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, excluído o investimento direto em imóveis ou direitos reais sobre imóveis.

Parágrafo 1º - Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em qualquer região do território nacional, em decorrência de: (a) renegociação de saldos devedores dos ativos integrantes de sua carteira, e/ou (b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos ativos integrantes de sua carteira, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá ser titular de ativos relacionados a imóveis localizados em quaisquer regiões do Brasil. Não obstante, conforme acima descrito, não faz parte do objeto do **FUNDO** o investimento em imóveis.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** não poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

## **CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 15** - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas nos ambientes da B3, cabendo ao **GESTOR** a definição quanto ao ambiente de negociação das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

**Art. 16** - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, o **GESTOR** poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 4.720.171.339,49 (quatro bilhões, setecentos e vinte milhões, cento e setenta e um mil, trezentos e trinta e nove reais e quarenta e nove centavos), observado o disposto no Parágrafo 1º deste Artigo; (ii) não haja permissão para integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** esteja investido em ativos alvos (os quais não englobam investimentos em LCI) no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato do **GESTOR** que deliberar a nova emissão de Cotas; (iv) o volume da oferta para cada emissão das novas cotas pelo **GESTOR** seja limitado a 35% (trinta e cinco por cento) do patrimônio líquido atualizado do **FUNDO** no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato do **GESTOR** que deliberar a nova emissão de cotas, e (v) o valor da cota de emissão seja igual ou superior ao valor da cota patrimonial do **FUNDO** do mês imediatamente anterior ao ato do **GESTOR** que deliberar a nova emissão de Cotas ("Capital Autorizado"), sendo certo que a emissão de novas cotas do **FUNDO** pelo **GESTOR** poderá ser realizada nos termos da regulamentação vigente. Não obstante a prerrogativa estabelecida no presente parágrafo, os cotistas do **FUNDO**, reunidos em Assembleia Geral de cotistas, mediante proposta do **GESTOR**, poderão aprovar novas emissões de cotas do **FUNDO**, de tempos em tempos, sem a utilização do saldo de emissão do Capital Autorizado, o qual nesse caso permanecerá inalterado.

Parágrafo 1º - Não serão descontados do valor do Capital Autorizado nos termos deste Artigo: (i) quaisquer montantes captados pelo **FUNDO** com ofertas realizadas até 27 de julho de 2022; ou (ii) o valor captado com ofertas de cotas do **FUNDO** que tenham sido aprovadas em Assembleia Geral, de modo que todo o valor de R\$ 4.720.171.339,49 (quatro bilhões, setecentos e vinte milhões, cento e setenta e um mil, trezentos e trinta e nove reais e quarenta e nove centavos) poderá ser utilizado pela Administradora para deliberar sobre a realização de futuras emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação por Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Caberá ao **GESTOR** ou à Assembleia Geral Extraordinária, conforme o caso, definir os termos e condições da respectiva emissão de cotas, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo **GESTOR**, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do *caput* deste Artigo, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do **GESTOR**, conforme o caso): (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos da respectiva oferta.

Parágrafo 5º - Na emissão de novas cotas, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuem, observados os procedimentos operacionais do escriturador das cotas e da B3. A critério do **GESTOR**, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 6º - A integralização de cotas em imóveis, bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável, e aprovada pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo a ser estabelecido nos termos do instrumento que aprovar a emissão das respectivas cotas a serem integralizadas em imóveis, bens e direitos.

Parágrafo 7º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas para cada emissão do **FUNDO** é aquele definido nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 8º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

**Art. 17** – A oferta pública de cotas do **FUNDO** será realizada por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários em conformidade com a regulamentação aplicável.

**Art. 18** – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do **FUNDO**.

**Art. 19** – Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou, ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## **CAPÍTULO IX – DA AMORTIZAÇÃO**

**Art. 20** – A critério do **GESTOR**, as cotas poderão ser amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, observados a disponibilidade de caixa do **FUNDO** e os procedimentos aplicáveis da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, não sendo da competência da Assembleia Geral Extraordinária a deliberação sobre tais matérias. As amortizações de cotas serão precedidas de comunicação pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas.

## **CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 21** – A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

**Art. 22** - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 2º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 3º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 4º - O percentual mínimo a que se refere o caput deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 5º - Sem prejuízo do disposto acima, poderão ser retidos, total ou parcialmente, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, caso aprovado pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária ou de acordo com os termos estabelecidos na legislação e regulamentação pertinentes.

**Art. 23** - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página do **FUNDO** e/ou da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## **CAPÍTULO XI - DA REMUNERAÇÃO**

**Art. 24** – Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** a quantia equivalente a 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do

**FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Taxa de Administração").

Parágrafo 1º – Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA**, mediante orientação do **GESTOR**, poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Parágrafo 3º - A metodologia de rateio da Taxa de Administração entre a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** e o valor que a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** fazem jus em relação à Taxa de Administração está disponível para consulta na página eletrônica do **FUNDO** (<https://realestate.patria.com/>), na seção de características do **FUNDO**.

**Art. 25** – Será devida uma taxa de performance ao **GESTOR**, independentemente da Taxa de Administração prevista no Art. 24 acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros ("CDI") ("Taxa de Performance").

Parágrafo 1º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério do **GESTOR**, ou quando da amortização ou liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 2º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance se iniciará no 1º (primeiro) dia útil de dezembro de 2018, utilizando-se como base a cota patrimonial do último dia útil de novembro de 2018, e se encerrará no último dia útil de junho de 2019.

Parágrafo 3º - A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{\text{ajustada}} - CB_{\text{corrigida}})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de emissão das cotas de cada emissão (para as cotas emitidas até a 3.ª Emissão, é a cota patrimonial do **FUNDO** no último dia útil de novembro de 2018) ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = cota base atualizada por 110% do CDI.

CP = valor patrimonial da cota do **FUNDO**.

CPajustada = valor patrimonial da cota do **FUNDO** ajustada pela soma dos rendimentos do **FUNDO** apropriados e pelas amortizações do **FUNDO** realizadas por todo o período de apuração.

Parágrafo 4º - Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance,

Parágrafo 5º - Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

Parágrafo 6º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

## **CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Art. 26** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas cotas por deliberação do **GESTOR**, no limite do Capital Autorizado, na forma estabelecida neste Regulamento;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- IX. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;
- XI. Alterações que impliquem no aumento da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance;
- XII. Contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, especificamente nos casos em que o formador de mercado seja parte relacionada à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** ou consultor do **FUNDO**;
- XIII. O plano de resolução de patrimônio líquido negativo; e
- XIV. O pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, nas hipóteses previstas e autorizadas nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - Considerando que o **FUNDO** possui uma única classe, todas as assembleias serão consideradas, para fins regulatórios, como assembleias gerais.

**Art. 27** - Compete à **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação do **GESTOR**, convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento, sendo que, nesta hipótese, as despesas atinentes à convocação e realização da Assembleia Geral serão arcadas pelos cotistas solicitantes.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições específicas atinentes aos fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - 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 à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - O **GESTOR** será responsável pela nomeação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do **FUNDO**.

**Art. 28** - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;  
e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- I. As demonstrações financeiras;
- II. O parecer do auditor independente;
- III. O formulário eletrônico cujo conteúdo reflète as disposições estabelecidas nos termos da regulamentação aplicável, conforme o caso; e
- IV. O relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- II. As informações exigidas nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 27 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 27, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Art. 29** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, X, XI e XII do Artigo 26 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

Parágrafo 2º - Os percentuais 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 à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela **ADMINISTRADORA** em cada processo de consulta formal, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Art. 30** - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, conforme regulamentação vigente, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

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

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- 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 documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 31** - 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.

Parágrafo 1º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO** os cotistas cuja legislação ou regulamentação aplicável vede o direito de voto.

Parágrafo 4º - Não se aplica a vedação de que trata o parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no parágrafo 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 de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme estabelecido nos termos da regulamentação aplicável.

### **CAPÍTULO XIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 32** - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
  - a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** 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) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras específicas aos fundos de investimento imobiliário e, conforme aplicável, às regras gerais de fundos de investimento.

#### **CAPÍTULO XIV - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS**

**Art. 33** - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

Parágrafo 2º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres do representante dos cotistas são aquelas definidas nos termos da regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO**

**Art. 34** – O **FUNDO** e seus cotistas estão sujeitos à tributação estabelecida nos termos da legislação pertinente.

## **CAPÍTULO XVI – PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO**

**Art. 35** – A **ADMINISTRADORA** verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: **(i)** chamadas de margem de garantias por operações de derivativos permitidas nos termos deste Regulamento e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; **(ii)** exercícios de opções de compra e de venda caso o **FUNDO** figure na ponta vendedora; **(iii)** eventos de *default* em ativos de crédito que porventura o **FUNDO** tenha em carteira; e **(iv)** outros eventos que a **ADMINISTRADORA** identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido.

Parágrafo Único - Uma vez observado que o Patrimônio Líquido está negativo, a **ADMINISTRADORA** deverá observar os procedimentos previstos na regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO XVII- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 36** - Os encargos do **FUNDO** são aqueles descritos nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - Uma vez que o **FUNDO** é constituído com classe única, todos os encargos e contingências do **FUNDO** serão debitados do seu patrimônio, observado que, caso sejam emitidas novas classes ou subclasses, determinadas despesas poderão ser alocadas especificamente em relação a cada uma das classes ou subclasses, nos termos admitidos na regulamentação aplicável.

**Art. 37** - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pelo **GESTOR** ou por representante legalmente constituído, de acordo com a política de voto disponível para consulta no site do **GESTOR**.

**Art. 38** - A divulgação de informações sobre o **FUNDO** deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas.

Parágrafo 1º - Considera-se o correio eletrônico, ou quaisquer outras formas de comunicação admitidas nos termos da legislação ou regulamentação aplicáveis, como forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas para todos os fins, inclusive para convocação de assembleias gerais de cotistas e procedimento de consulta formal.

Parágrafo 2º - Compete ao cotista manter suas informações cadastrais atualizadas, incluindo o seu endereço eletrônico, perante os prestadores de serviços do **FUNDO** aplicáveis, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Parágrafo 3º - Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atestado", "manifestação de voto" ou "concordância" dos cotistas, que estes se deem por meio eletrônico, mediante envio ao endereço eletrônico do cotista cadastrado junto à **ADMINISTRADORA**, mediante confirmação de entrega ou recebimento, a ser emitida pelo respectivo computador do remetente.

**Art. 39** - Para a constituição do patrimônio inicial, foram emitidas na 1ª (primeira) emissão, 30.000 (trinta mil) cotas, no valor de R\$1.000,00 (mil reais) cada uma.

---

**ANEXO II – ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E FATO RELEVANTE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

genial

PATRIA

ARQUIVADO  
em 14/07/2024 às 14:00:00  
TIJLME-6 ABO  
2024  
01205487REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
1º OFÍCIO

**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.160.521/0001-22  
Código ISIN: BRHGCRCTF000  
Código de Negociação das Cotas na B3: HGCR11  
Nome de Pregão: FII HGCR PAX

**BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“**Administradora**”), a pedido do **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a gestão de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011 (“**Gestor**”), e nos termos do artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento do **PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 11.160.521/0001-22 (“**Fundo**”), cuja versão vigente é datada de 08 de julho de 2024 (“**Regulamento**”), que permite à Administradora realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 4.720.171.339,49 (quatro bilhões, setecentos e vinte milhões, cento e setenta e um mil, trezentos e trinta e nove reais e quarenta e nove centavos), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotista, **resolve** aprovar a realização da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo (“**10ª Emissão**”), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, e conduzida sob o rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do **Anexo I** ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos demais documentos da Oferta, a qual será realizada sob coordenação e distribuição de instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder (“**Coordenador Líder**”), a ser contratado pelo Gestor e indicado nos documentos da Oferta, podendo inclusive ser a Administradora, acima qualificada, ou outras empresas integrantes de seu grupo econômico, e que poderá contar com a adesão de outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, selecionadas e contratadas pelo Coordenador Líder (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”). A contratação do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais da Oferta atenderá aos requisitos do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores (conforme definido no Anexo I) que subscreverem as cotas da 10ª Emissão, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição (conforme definido no Anexo I).

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

3º RTD RJ

Protocolo nº: 1205487

N  
RKE  
009-5600

# genial

# PATRIA

Sendo assim, assina o presente instrumento em uma via eletrônica.

São Paulo, 31 de julho de 2024.

**BANCO GENIAL S.A.**  
(Administradora)

DocuSigned by:  
*Rodrigo de Godoy*  
Nome: Rodrigo de Godoy  
Cargo: Diretor

DocuSigned by:  
*Cintia Sant'ana de Oliveira*  
Nome: Cintia Sant'ana de Oliveira  
Cargo: Diretor

**3.º SERVIÇO REGISTRAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
Rua da Quitanda 52, 3.º andar - Rio de Janeiro - CEP: 20011-030 089169AA168411  
Tels: (21) 2221-2005/2221-3938 - CNPJ: 27.150.259/0001-75

Documento Protegido, Microfilmado e Digitalizado sob o Nº 1205487 e  
Registrado no Livro B-83 sob Nº de Ordem 337172,  
em 06/08/2024

[ ] Raulito Alves da Silva - Oficial Titular  
[ ] Ricardo V.M. Antunes - Substituto  
[ ] Luzia Trajano Rocca - Esc. Autorizada

Emolumentos R\$317,16 Distribuidor R\$42,22  
Fetj/Fundperj/Funperj/Funarpen R\$114,16  
PMCMV R\$6,34 - ssqn R\$17,02  
SELO R\$2,69 Total 499,47

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EERZ 29023 TFJ**  
Consulte a Validade do Selo Em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
1.º OFÍCIO

-6 AGO 2024 01205487

ARQUIVADO EM 06/08/2024  
DEPT. DE REGISTRO E DOCUMENTOS

genial

PATRIA

**ANEXO I**  
**AO ATO DO ADMINISTRADOR DO**  
**PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.160.521/0001-22  
 Código ISIN: BRHGCRCTF000  
 Código de Negociação das Cotas na B3: HGCR11  
 Nome de Pregão: FII HGCR PAX

**SUPLEMENTO DO ATO DO ADMINISTRADOR**

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 10ª Emissão do Fundo:

- (a) **Quantidade de Cotas da 10ª Emissão:** Inicialmente, até 5.395.250 (cinco milhões, trezentas e noventa e cinco mil, duzentas e cinquenta) cotas ("**Cotas da 10ª Emissão**"), podendo referida quantidade ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Valor Mínimo (conforme abaixo definido);
- (b) **Valor da Oferta:** Inicialmente, até R\$ 538.499.902,50 (quinhentos e trinta e oito milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("**Valor da Oferta**"), podendo o Valor da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Valor Mínimo;
- (c) **Lote Adicional:** O Fundo poderá, a critério da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas da 10ª Emissão, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas da 10ª Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Lote Adicional**"), ou seja, em até R\$ 134.624.925,72 (cento e trinta e quatro milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, novecentos e vinte e cinco reais e setenta e dois centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 1.348.812 (um milhão, trezentas e quarenta e oito mil, oitocentas e doze) Cotas da 10ª Emissão ("**Novas Cotas do Lote Adicional**"), que, somado à quantidade das Cotas da 10ª Emissão originalmente ofertadas, totalizará 6.744.062 (seis milhões, setecentas e quarenta e quatro mil e sessenta e duas) Cotas da 10ª Emissão, equivalente a R\$ 673.124.828,22 (seiscentos e setenta e três milhões, cento e vinte e quatro mil, oitocentos e vinte e oito reais e vinte e dois centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas da 10ª Emissão inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder com a participação dos Participantes Especiais (conforme abaixo definido);
- (d) **Distribuição Parcial:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas da 10ª Emissão, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas da 10ª Emissão no âmbito

JANEIRO GENIAL TUM DR

RIO DE  
JANEIRO

PHONE  
55 21 2533-1300  
2502-5000

SÃO  
PAULO

PHONE  
55 11 2204-5020  
2502-5000

MIAMI  
AFFILIATE

PHONE:  
1 212 364-5690

NEW  
YORK

PHONE  
1 212 364-5600

genial

PATRIA

da Oferta, desde que seja atingido o Valor Mínimo ("**Distribuição Parcial**"). Atingido o Valor Mínimo, as Cotas da 10ª Emissão excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora;

- (e) **Valor Mínimo:** A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 300.572 (trezentas mil, quinhentas e setenta e duas) Cotas da 10ª Emissão, correspondente a R\$ 30.000.091,32 (trinta milhões, noventa e um reais e trinta e dois centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("**Valor Mínimo**"). Atingido o Valor Mínimo, as demais Cotas da 10ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Valor Mínimo, a Administradora e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta deverá ser cancelada, nos termos do artigo 73, §3º da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Valor Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de Rendimentos (conforme abaixo definido), no prazo informado em comunicado ao mercado a ser oportunamente divulgado pela Administradora;
- (f) **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento do Fundo. Não obstante, os cotistas do Fundo na Data Base poderão participar da Oferta para o exercício do Direito de Preferência, conforme termos definidos abaixo. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas da 10ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020; conforme alterada;
- (g) **Valor de Emissão por Cota:** o valor de emissão será equivalente a R\$ 99,81 (noventa e nove reais e oitenta e um centavos) por Cota da 10ª Emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("**Valor de Emissão por Cota**"). O Valor de Emissão por Cota foi determinado com base no valor patrimonial das Cotas (conforme abaixo definido) do Fundo no fechamento do mês imediatamente anterior à realização desse Ato do Administrador, qual seja, 28 de junho de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo na referida data e o número de Cotas já emitidas, nos termos do artigo 15, parágrafo 4º, alínea "(a)", do Anexo Descritivo do Regulamento;
- (h) **Custo Unitário de Distribuição:** Cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 10ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 10ª Emissão, que será equivalente a até 3,35% (três inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota e será correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão e o Valor da Oferta ("**Custo Unitário de Distribuição**"), e cujo valor definitivo será previsto nos documentos da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- (i) **Preço de Aquisição:** O preço de aquisição será equivalente ao Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("**Preço de Aquisição**");

3º Registro de Títulos e Documentos da Câmara do Rio de Janeiro RJ, CNPJ: 27.150.259/0001-75, Rua da Quitanda Nº 52, 3º andar, Centro RJ, CEP: 20.011-030  
 Oficial: Ricardo Aves da Silva  
 Suporte: Ricardo V. M. Antunes  
 Autenticado: Marcos A. Fernandes da Silva

www.genial.com.br

RIO DE JANEIRO

PHONE: 55 21 2520-1000  
FAX: 2500-5000

SÃO PAULO

PHONE: 55 11 2766-8000  
FAX: 2720-8000

MIAMI AFFILIATE

PHONE: 1 212 383-5800

NEW YORK

PHONE: 1 212 383-5800

genial

PATRIA

- (j) **Investimento Mínimo por Investidor:** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 30 (trinta) Cotas da 10ª Emissão, correspondente a R\$ 2.994,30 (dois mil, novecentos e noventa e quatro reais e trinta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), observado que a quantidade de Cotas da 10ª Emissão efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e de rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;
- (k) **Direito de Preferência:** Nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, será outorgado direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data-Base (conforme abaixo definido) na subscrição das Cotas da 10ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base ("**Direito de Preferência**"). A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 10ª Emissão será data indicada via Fato Relevante, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 10ª Emissão a que cada um terá direito ("**Data Base**"). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o prazo a ser previsto no cronograma da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção a ser oportunamente divulgado. Caso a quantidade de Cotas da 10ª Emissão a cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 10ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento. Não será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros;
- (l) **Forma de Integralização:** As Cotas da 10ª Emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada nos documentos da Oferta;
- (m) **Regime de distribuição de Cotas da 10ª Emissão:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 10ª Emissão (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos do artigo 28, IV da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação;
- (n) **Número de Séries:** Série única;
- (o) **Forma de Subscrição e Integralização:** Exceto pelas Cotas da 10ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, as Cotas da 10ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3, na data de liquidação da Oferta. Os Investidores integralizarão as Cotas da 10ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;
- (p) **Período de Distribuição:** A subscrição das Cotas da 10ª Emissão objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**");
- (q) **Registro para distribuição e negociação das Cotas da 10ª Emissão:** As Cotas da 10ª Emissão serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"); e (ii) negociação e liquidação no mercado

3º Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, CNPJ: 27.150.259/0001-75, Rua da Quitanda Nº 52, 3º andar, Centro/RJ, CEP: 20.011-030  
 Oficial: Rauffo Alves da Silva  
 Subs: Ricardo V. M. Antunes  
 Autoriz: Marisa Fernandes da Silva

BANCI&amp;ENIA.COM.BR

RIO DE JANEIRO

PHONE: 21 25 2403-1000  
21 25 2403-2100

SÃO PAULO

PHONE: 11 212 386-6000  
11 212 386-6000

MIAMI AFFILIATE

PHONE: 1 212 386-5600

NEW YORK

PHONE: 1 212 386-5600

genial

PATRIA

secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas da 10ª Emissão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador (conforme abaixo definido) será responsável pela custódia das Cotas da 10ª Emissão que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;

- (r) **Rendimentos:** Os Investidores que adquirirem Cotas da 10ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 10ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos (não incidentes sobre o valor pago a título de Custo Unitário de Distribuição) correspondentes ao que for menor entre (a) 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do CDI; e (b) o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva data de liquidação (“**Rendimentos**”);
- (s) **Destinação dos recursos captados:** Os recursos a serem obtidos com a 10ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Gestor na medida em que este identifique e negocie Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”) e outros ativos para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a política de investimentos do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo; e
- (t) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

\*\*\*

REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
 OFÍCIO  
 - 6 AGO 2022  
 01205487  
 ARCA DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 Rua Rio de Janeiro, 100 - 11º andar - Botafogo - RJ

WWW.GENIAL.COM.BR

RIO DE JANEIRO PHONE: 55 21 4923-4000 2500-2000	SÃO PAULO PHONE: 55 11 5006-5000 2920-8000	MIAMI AFFILIATE PHONE: 1 212 506-5000	NEW YORK PHONE: 1 212 388-5000
-------------------------------------------------------	--------------------------------------------------	------------------------------------------	-----------------------------------

- 6 AGO 2024 01205487

**Certificado de conclusão**

ID de envelope: 85EE9F89EEBA4E0CA62B03CFAFEB68FF

Estado: Concluído

Assunto: 10ª Emissão Pátria Recebíveis Imobiliários - Ato do Administrador

Envelope de origem:

Página do documento: 6

Assinaturas: 2

Autor do envelope:

Certificar páginas: 5

Iniciais: 0

Pietra Marinelli

Assinatura guiada: Ativada

RUA SURUBIM, 373, 4º ANDAR, CIDADE MONÇÕES

Selo do ID do envelope: Ativada

Sao Paulo, 04571-050

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

pietra.marinelli@genial.com.br

Endereço IP: 163.116.233.44

**Controlo de registos**

Estado: Original

Titular: Pietra Marinelli

Local: DocuSign

31/07/2024 11:07:37

pietra.marinelli@genial.com.br

**Eventos do signatário**

Cintia Santana de Oliveira

cintia.santana@genial.com.br

Diretor

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

**Assinatura**

DocuSigned by:  
Cintia Santana de Oliveira  
98B043B6B4B9437...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 177.26.82.13

Assinado através de dispositivo móvel

**Carimbo de data/hora**

Enviado: 31/07/2024 11:09:07

Visualizado: 31/07/2024 11:11:32

Assinado: 31/07/2024 11:11:38

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:**

Aceite: 15/04/2021 12:12:24

ID: fb0e0458-655b-4ce6-b57c-0782f38d773a

Rodrigo Godoy

rodrigo.godoy@genial.com.br

DIRETOR

Banco Genial

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

DocuSigned by:  
Rodrigo Godoy  
DD7EA1FCBE7843F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 163.116.233.55

Enviado: 31/07/2024 11:09:07

Visualizado: 31/07/2024 13:30:33

Assinado: 31/07/2024 13:30:38

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:**

Não disponível através do DocuSign

**Eventos de signatário presencial**

Assinatura

Carimbo de data/hora

**Eventos de entrega do editor**

Estado

Carimbo de data/hora

**Eventos de entrega do agente**

Estado

Carimbo de data/hora

**Evento de entrega do intermediário**

Estado

Carimbo de data/hora

**Eventos de entrega certificada**

Estado

Carimbo de data/hora

**Eventos de cópia**

Estado

Carimbo de data/hora

**Eventos relacionados com a testemunha**

Assinatura

Carimbo de data/hora

**Eventos de notário**

Assinatura

Carimbo de data/hora

**Eventos de resumo de envelope**

Estado

Carimbo de data/hora

**Eventos de resumo de envelope**

Envelope enviado  
Entrega certificada  
Processo de assinatura concluído  
Concluído

**Estado**

Com hash/criptado  
Segurança verificada  
Segurança verificada  
Segurança verificada

**Carimbo de data/hora**

31/07/2024 11:09:07  
31/07/2024 13:30:33  
31/07/2024 13:30:38  
31/07/2024 13:30:38

**Eventos de pagamento**

**Estado**

**Carimbo de data/hora**

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos**

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
OFÍCIO  
- 6 AGO 2024 01205487  
ARQUIVO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
SUA DE JAMBUQUÊ - FORTALEZA

-6 AGO 2022 01205487

## **CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA**

### **Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura**

Periodicamente, a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

### **Revogação de seu consentimento**

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

### **Consequências da revogação de consentimento**

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

### **Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente**

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos

forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

**Como contatar a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA:**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: To contact us by email send messages to: [ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br](mailto:ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br)

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA

**Para informar seu novo endereço de e-mail a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA:**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço [ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br](mailto:ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

**Para solicitar cópias impressas a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA:**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para [ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br](mailto:ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

**Para revogar o seu consentimento perante a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA:**

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para [ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br](mailto:ol.it.infraservices@genialinvestimentos.com.br) e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

**Hardware e software necessários\*\*:**

- (i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®
- (ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

**Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

- (i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e
- (ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por GERACAO FUTURO CORRETORA DE VALORES SA durante o curso do meu relacionamento com você.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
OFÍCIO  
- 6 ABO 2022  
01205487  
ARQUIVADO EM 11/08/2022  
14:58:11  
TJAC

## FATO RELEVANTE DO

PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.160.521/0001-22  
Código ISIN: BRHGCRCTF000  
Código de Negociação das Cotas na B3: HGCR11  
Nome de Pregão: FII HGCR PAX

**BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“**Administradora**”), na qualidade de administradora do **PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 11.160.521/0001-22 (“**Fundo**”), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral, que nos termos do artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), a pedido do **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a gestão de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011 (“**Gestor**”), foi aprovada pela Administradora, nesta data, a realização da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo (“**10ª Emissão**”), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, e conduzida sob o rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características indicadas no suplemento constante do Anexo I ao referido instrumento (“**Ato do Administrador**”), e demais termos e condições constantes dos demais documentos da Oferta, a qual será realizada sob coordenação e distribuição de instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder (“**Coordenador Líder**”), a ser contratado pelo Gestor e indicado nos documentos da Oferta, podendo inclusive ser a Administradora, acima qualificada, ou outras empresas integrantes de seu grupo econômico, e que poderá contar com a adesão de outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, selecionadas e contratadas pelo Coordenador Líder (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”). A contratação do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais da Oferta atenderá aos requisitos do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores (conforme definido no Anexo I) que subscreverem as cotas da 10ª Emissão, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição (conforme definido no Anexo I).

O suplemento do Ato do Administrador contendo as principais características da Oferta integram o presente documento no **Anexo I**.

**A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE**

COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 10ª EMISSÃO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA 10ª EMISSÃO QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS DA 10ª EMISSÃO.

São Paulo, 31 de julho de 2024.

**BANCO GENIAL S.A.**

(Administradora)

**ANEXO I**  
**AO FATO RELEVANTE DO**  
**PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 11.160.521/0001-22  
Código ISIN: BRHGCRCTF000  
Código de Negociação das Cotas na B3: HGCR11  
Nome de Pregão: FII HGCR PAX

**SUPLEMENTO DO ATO DO ADMINISTRADOR**

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 10ª Emissão do Fundo:

- (a) **Quantidade de Cotas da 10ª Emissão:** Inicialmente, até 5.395.250 (cinco milhões, trezentas e noventa e cinco mil, duzentas e cinquenta) cotas (“**Cotas da 10ª Emissão**”), podendo referida quantidade ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Valor Mínimo (conforme abaixo definido);
- (b) **Valor da Oferta:** Inicialmente, até R\$ 538.499.902,50 (quinhentos e trinta e oito milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“**Valor da Oferta**”), podendo o Valor da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Valor Mínimo;
- (c) **Lote Adicional:** O Fundo poderá, a critério da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas da 10ª Emissão, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas da 10ª Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Lote Adicional**”), ou seja, em até R\$ 134.624.925,72 (cento e trinta e quatro milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, novecentos e vinte e cinco reais e setenta e dois centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 1.348.812 (um milhão, trezentas e quarenta e oito mil, oitocentas e doze) Cotas da 10ª Emissão (“**Novas Cotas do Lote Adicional**”), que, somado à quantidade das Cotas da 10ª Emissão originalmente ofertadas, totalizará 6.744.062 (seis milhões, setecentas e quarenta e quatro mil e sessenta e duas) Cotas da 10ª Emissão, equivalente a R\$ 673.124.828,22 (seiscentos e setenta e três milhões, cento e vinte e quatro mil, oitocentos e vinte e oito reais e vinte e dois centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas da 10ª Emissão inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder com a participação dos Participantes Especiais (conforme abaixo definido);
- (d) **Distribuição Parcial:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas da 10ª Emissão, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas da 10ª Emissão no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Valor Mínimo (“**Distribuição Parcial**”). Atingido o Valor

Mínimo, as Cotas da 10ª Emissão excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora;

- (e) **Valor Mínimo:** A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 300.572 (trezentas mil, quinhentas e setenta e duas) Cotas da 10ª Emissão, correspondente a R\$ 30.000.091,32 (trinta milhões, noventa e um reais e trinta e dois centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“**Valor Mínimo**”). Atingido o Valor Mínimo, as demais Cotas da 10ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Valor Mínimo, a Administradora e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta deverá ser cancelada, nos termos do artigo 73, §3º da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Valor Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de Rendimentos (conforme abaixo definido), no prazo informado em comunicado ao mercado a ser oportunamente divulgado pela Administradora;
- (f) **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento do Fundo. Não obstante, os cotistas do Fundo na Data Base poderão participar da Oferta para o exercício do Direito de Preferência, conforme termos definidos abaixo. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas da 10ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada;
- (g) **Valor de Emissão por Cota:** o valor de emissão será equivalente a R\$ 99,81 (noventa e nove reais e oitenta e um centavos) por Cota da 10ª Emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“**Valor de Emissão por Cota**”). O Valor de Emissão por Cota foi determinado com base no valor patrimonial das Cotas (conforme abaixo definido) do Fundo no fechamento do mês imediatamente anterior à divulgação deste Fato Relevante, qual seja, 28 de junho de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo na referida data e o número de Cotas já emitidas, nos termos do artigo 15, parágrafo 4º, alínea “(a)”, do Anexo Descritivo do Regulamento;
- (h) **Custo Unitário de Distribuição:** Cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 10ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 10ª Emissão, que será equivalente a até 3,35% (três inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota e será correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão e o Valor da Oferta (“**Custo Unitário de Distribuição**”), e cujo valor definitivo será previsto nos documentos da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- (i) **Preço de Aquisição:** O preço de aquisição será equivalente ao Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“**Preço de Aquisição**”);
- (j) **Investimento Mínimo por Investidor:** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 30 (trinta) Cotas da 10ª Emissão, correspondente a R\$ 2.994,30

(dois mil, novecentos e noventa e quatro reais e trinta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), observado que a quantidade de Cotas da 10ª Emissão efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e de rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

- (k) **Direito de Preferência:** Nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, será outorgado direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data-Base (conforme abaixo definido) na subscrição das Cotas da 10ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base (“**Direito de Preferência**”). A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 10ª Emissão será data indicada via Fato Relevante, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 10ª Emissão a que cada um terá direito (“**Data Base**”). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o prazo a ser previsto no cronograma da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção a ser oportunamente divulgado. Caso a quantidade de Cotas da 10ª Emissão a cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 10ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento. Não será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros;
- (l) **Forma de Integralização:** As Cotas da 10ª Emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada nos documentos da Oferta;
- (m) **Regime de distribuição de Cotas da 10ª Emissão:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 10ª Emissão (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos do artigo 28, IV da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação;
- (n) **Número de Séries:** Série única;
- (o) **Forma de Subscrição e Integralização:** Exceto pelas Cotas da 10ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, as Cotas da 10ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3, na data de liquidação da Oferta. Os Investidores integralizarão as Cotas da 10ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;
- (p) **Período de Distribuição:** A subscrição das Cotas da 10ª Emissão objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Período de Distribuição**”);
- (q) **Registro para distribuição e negociação das Cotas da 10ª Emissão:** As Cotas da 10ª Emissão serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas da

10ª Emissão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador (conforme abaixo definido) será responsável pela custódia das Cotas da 10ª Emissão que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;

- (r) **Rendimentos:** Os Investidores que adquirirem Cotas da 10ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 10ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos (não incidentes sobre o valor pago a título de Custo Unitário de Distribuição) correspondentes ao que for **menor** entre (a) 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do CDI; e (b) o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva data de liquidação (“**Rendimentos**”);
- (s) **Destinação dos recursos captados:** Os recursos a serem obtidos com a 10ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Gestor na medida em que este identifique e negocie Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”) e outros ativos para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a política de investimentos do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo; e
- (t) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

\* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# PÁTRIA

## Estudo de Viabilidade

Pátria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento  
Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.160.521/0001-22  
("Fundo", "Pátria Recebíveis Imobiliários FII" ou "HGCR11")

Banco Genial S.A.  
CNPJ nº 45.246.410/0001-55  
("Administradora")

Pátria Investimentos Ltda.  
CNPJ nº 12.461.756/0001-17  
("Gestor")

## ESTUDO DE VIABILIDADE

**Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira**

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira ("Estudo de Viabilidade" ou "Estudo") da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 10ª Emissão ("Oferta" ou "10ª Emissão") do Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 11.160.521/0001-22 e negociado em bolsa de valores sob o ticker "HGCR11" ("Fundo" ou "Patria Recebíveis Imobiliários FII") foi elaborado pelo Patria Investimentos Ltda., inscrito no CNPJ sob nº 12.461.756/0001-17, gestor do Fundo ("Patria" ou "Gestor"), em conjunto com o Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), administradora do Fundo ("Genial" ou "Administradora").

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e visão do Patria para o Fundo durante os próximos períodos. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento ou rentabilidade futura. O Patria não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste Estudo é ratificar os critérios de aquisição e elegibilidade do Fundo ("Critérios de Elegibilidade"), conforme previstos no regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 10ª Emissão.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU GESTOR, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

**Ao considerar a aquisição de cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimentos do Fundo, bem como as que tratam dos Fatores de Risco a que o Fundo está exposto, conforme previstos no informe anual do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175, que pode ser obtido no seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível, clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema “Fundos.NET”, selecionar, no campo “tipo”, e, então, localizar o “informe anual”) ou no site da Administradora: <https://www.bancogenial.com/en-US/AdministracaoFiduciaria/Fund/557> ou no site do Gestor: <https://realestate.patria.com/> (neste website acessar “Central de Downloads”, clicar em “Relatórios Periódicos”, em seguida selecionar “HGCR” e localizar o “informe anual”).**

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

As informações financeiras gerenciais previstas neste Estudo de Viabilidade devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas e não devem substituir a leitura cuidadosa do Regulamento e dos Fatores de Risco.

Este estudo contém declarações sobre eventos futuros que não são dados históricos. Essas considerações sobre eventos futuros incluem declarações, expressas ou implícitas, relativas às expectativas, estimativas, projeções, opiniões e crenças atuais do Gestor, assim como as premissas nas quais essas declarações se baseiam. Palavras como "acredita", "espera", "esforça", "antecipa", "pretende", "planeja", "estima", "projeta", "deveria" e "objetiva" e variações de tais palavras e palavras similares também identificam considerações sobre eventos futuros. Tais considerações se referem a eventos futuros e envolvem uma série de riscos conhecidos e desconhecidos, incertezas e outros fatores, incluindo os que estão descritos neste Estudo de Viabilidade e, conseqüentemente, os resultados reais podem diferir substancialmente e nenhuma garantia é dada no sentido de que o Fundo irá atingir os retornos pretendidos para seus investimentos.

Além disso, não pode haver garantia de que os investimentos não realizados serão realizados nos valores apresentados, já que os retornos efetivamente auferidos dependerão, dentre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da realização, de quaisquer custos de operação correlatos e do momento e da forma de venda, todos os quais podem diferir das premissas nas quais os valores ora mencionados se baseiam. Nada aqui contido deve ser considerado como uma previsão ou projeção de desempenho futuro. Não há garantias ou afirmações no sentido de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou que o Fundo auferirá retornos semelhantes sobre tais investimentos.

Pode haver restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos da legislação aplicável e em vigor.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

**ESTUDO DE VIABILIDADE**

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA, PELO GESTOR E PELO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAJAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.**

**A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS” VIGENTE.**

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

## 1. Patria Recebíveis Imobiliários FII

O Fundo iniciou suas atividades em janeiro de 2010, após sua constituição e funcionamento serem aprovados pela CVM. Até o momento, o Fundo já realizou 9 (nove) ofertas para distribuição pública de cotas, atingindo um volume captado total de aproximadamente R\$ 1,6 bilhão (um bilhão e seiscentos milhões). No mercado secundário da B3, as cotas estão admitidas à negociação sob o código HGCR11.

No fechamento de agosto de 2024, o valor unitário da cota do Fundo negociada a mercado era de R\$ 103,40 (cento e três reais e quarenta centavos), representando valor de mercado de R\$ 1.594.232.160,40 (um bilhão, quinhentos e noventa e quatro milhões duzentos e trinta e dois mil, cento e sessenta reais e quarenta centavos), e um patrimônio líquido médio dos últimos 12 (doze) meses de R\$ 1.568.519.442,77 (um bilhão, quinhentos e sessenta e oito milhões quinhentos e dezenove mil e quatrocentos e quarenta e dois reais e setenta e sete centavos).

No encerramento de agosto de 2024, o patrimônio líquido do Fundo estava, aproximadamente, 104,56% (cento e quatro virgula cinquenta e seis centavos) investido em ativos alvo definidos, com a realização de operações de venda de CRI, conforme abaixo definido, com compromisso de recompra. O Fundo consegue se expor a ativos alvos em um percentual superior ao seu patrimônio líquido.

Atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos e com o objetivo de proporcionar ao cotista rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos do Regulamento do Fundo, o time de gestão do Fundo tem expertise na prospecção, estruturação, análise e acompanhamento de operações imobiliárias estruturadas, tendo gerido ao longo dos últimos anos mais de R\$3 bilhões em fundos destinados à aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme abaixo definido e outros produtos de natureza estruturada, e adquirido mais de 100 (cem) operações com lastro em diversos setores da economia e diferentes perfis de risco de crédito. O Fundo, que tem mais de 10 (dez) anos de história, conta também com o suporte das áreas de Compliance, Jurídico, Equipe Técnica e de Controle de Risco do Patria.

O Patria Recebíveis Imobiliários FII possui objetivo de alocação em Certificados de Recebíveis Imobiliários, que são ativos financeiros atrelados a dívidas com lastros imobiliários, que podem ser indexados a índices de inflação e a taxa básica de juros (“CRIs” ou “CRI”) com baixo risco de crédito, sempre obedecendo os Critérios de Elegibilidade do Fundo. A tabela abaixo indica as principais características do Fundo no fechamento de agosto de 2024:

## Patria Recebíveis Imobiliários FII

<b>R\$ 1,6 bilhão</b> Valor de mercado (R\$ 103,40 por cota)	<b>R\$ 1,03x P/VP</b> Valor Patrimonial (R\$ 100,49' por cota)	<b>3,0 milhões</b> Volume médio diário negociado anualmente	<b>104,56 %</b> Alocação em ativos alvos
<b>51,6%</b> LTV Médio Ponderado	<b>11,1%</b> dividend yield	<b>100.684</b> Investidores	<b>55,3 MM</b> Liquidez em Bolsa no Mês

Fonte: Dados extraídos do relatório gerencial mensal Patria Recebíveis Imobiliário FII, e da plataforma Econômica ([link](#)), em agosto de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia da Administradora, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC. P/VP é o preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculando utilizando valores na data-base do relatório. LTV – *Loan to Value* – Termo em inglês que compreende ao valor da dívida em relação ao valor do imóvel em garantia. *Dividend Yield* – Termo em inglês que representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo, calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado. Alocação em ativos alvos é o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo alocado em CRIs E FIIs, com o uso das compromissadas reversas para alavancagem o fundo consegue se expor a ativos alvos superior ao seu patrimônio líquido.

## 1.1. Retorno do Fundo

Abaixo demonstramos o retorno do Fundo, medido tanto pela cota patrimonial ajustada por rendimentos, quanto pela cota HGCR11 negociada em bolsa, também ajustada por rendimentos, em períodos mais longos. Desde dezembro de 2016, quando o Fundo passou a ser gerido pelo time atual, a cota em bolsa apresentou retorno equivalente a 145% do CDI, IPCA + 7,25% ao ano, ou IFIX + 4,4% ao ano. Ainda, a cota em bolsa apresentou retorno excedente em relação ao CDI

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

e IFIX em todas as janelas apresentadas abaixo, e a cota patrimonial também, com exceção do último ano, quando a abertura recente das taxas de juros reais impactou a marcação a mercado dos CRIs indexados ao IPCA, que por sua vez impactou a cota patrimonial.

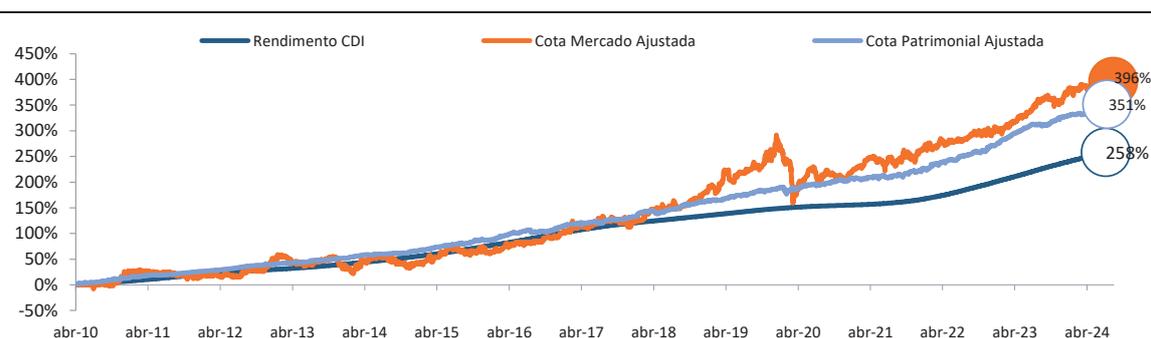
## Tabela de Retorno

Retorno acumulado no período	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	desde dez/2016
HGCR11 ajustada	7,3%	27,9%	44,6%	56,4%	49,0%	149,0%
IFIX	5,6%	14,0%	23,4%	22,0%	27,7%	82,1%
CDI	11,2%	26,3%	39,2%	43,0%	+48,5%	81,0%
% CDI	+65%	+106%	+114%	+131%	+101%	+184%
% CDI Líquido (alíquota 15%)	+77%	+125%	+134%	+154%	+119%	+216%

Fonte: Dados extraídos do relatório gerencial mensal do Patria ([link](#)), em agosto de 2024, da plataforma Econômica ([link](#)), em agosto de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia da Administradora, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC. IFIX – Índice de Fundos de Investimento Imobiliário; CDI – Taxa utilizada em depósitos realizados entre instituições financeiras, também conhecida como principal indexador dos investimentos de renda fixa. Cota Mercado Ajustada: A rentabilidade é calculada com base no retorno da cota em bolsa ajustada por rendimentos pagos ou na correção do índice no período em questão, bruto de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste Estudo não seja o benchmark descrito no Regulamento, considere tal índice meramente como referência econômica. Cota Patrimonial Ajustada: A rentabilidade é calculada com base no retorno da cota patrimonial ajustada por rendimentos pagos ou na correção do índice no período em questão, bruto de impostos.

## Retorno Total HGCR11 vs CDI Bruto vs CDI Líquido vs IFIX

(% retorno do total na cota ajustada e dos índices na base 100 em abril de 2010)



Fonte: Dados extraídos do relatório mensal do Patria ([link](#)), em agosto de 2024, da plataforma Econômica ([link](#)), em agosto de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia da Administradora, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC. IFIX – Índice de Fundos de Investimento Imobiliário; CDI – Taxa utilizada em depósitos realizados entre instituições financeiras, também conhecida como principal indexador dos investimentos de renda fixa. Cota Mercado Ajustada: A rentabilidade é calculada com base no retorno da cota em bolsa ajustada por rendimentos pagos ou na correção do índice no período em questão, bruto de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste Estudo não seja o benchmark descrito no Regulamento, considere tal índice meramente como referência econômica. Cota Patrimonial Ajustada: A rentabilidade é calculada com base no retorno da cota patrimonial ajustada por rendimentos pagos ou na correção do índice no período em questão, bruto de impostos.

## 1.2. Alocação dos indexadores do Fundo

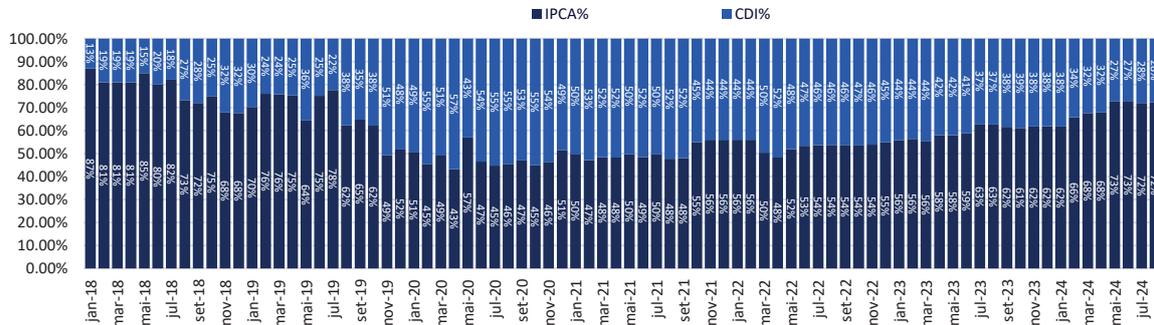
O time de gestão do Patria busca manter a alocação balanceada entre seus indexadores, aproveitando os movimentos de mercado para alterar a exposição buscando gerar retornos adicionais ao Fundo. Abaixo demonstra-se o percentual da carteira de CRIs indexada ao CDI e IPCA ao longo dos últimos anos, reflexo da estratégia da gestão em posicionar o Fundo conforme as condições de mercado em cada momento.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.

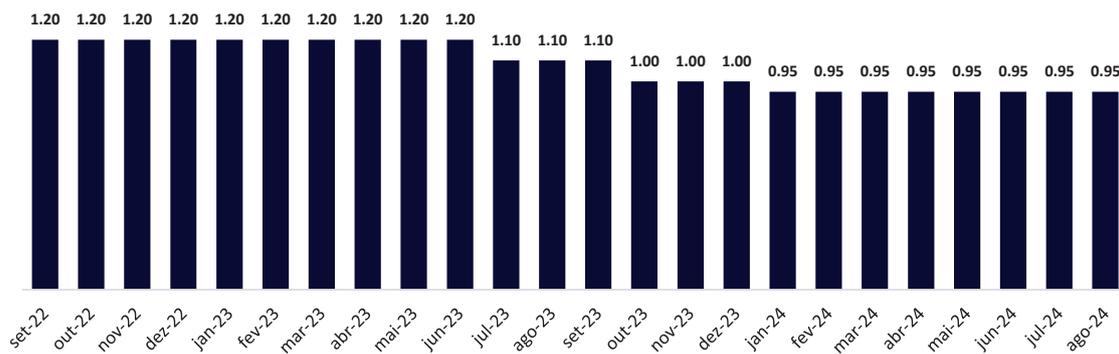
## ESTUDO DE VIABILIDADE

**Histórico de alocação da carteira em ativos alvos por indexadores**

(% retorno do total na cota ajustada e dos índices na base 100 em janeiro de 2018)



Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), em agosto de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. CDI – Taxa utilizada em depósitos realizados entre instituições financeiras, também conhecida como principal indexador dos investimentos de renda fixa.

**Histórico de distribuição de rendimentos**

Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), em agosto de 2024.

O quadro abaixo detalha a carteira do Patria Recebíveis Imobiliários FII no fechamento da data base de agosto de 2024, em que se detalha a exposição dos investimentos em FIIs e CRIs além da composição de seu Patrimônio Líquido.

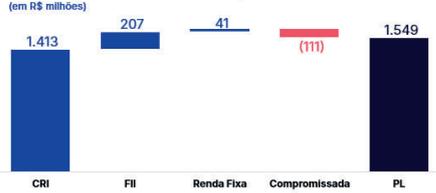
Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

## 1.3. Composição do Patrimônio Líquido e Carteira do Fundo

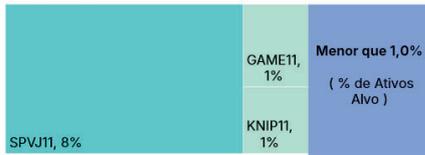
## Pátria Recebíveis Imobiliários FII

## Composição do Patrimônio Líquido



## Composição dos FIIs

(em R\$ milhões)

Carteira de CRIs<sup>1</sup>

(% do PL)

Almeida Jr. CDI, 5,99%	Quota, 4,69%	Almeida Jr. IPCA, 3,96%	Mega Moda, 3,33%	JFL Ipês, 2,96%	BHG SP/RJ, 2,86%	Urbanhub, 2,67%
Rojemac II, 5,85%	Leo Madeiras, 4,69%	FII Unid III Helbor, 2,66%	Globo, 3,81%	Creditas III, 2,34%	EBM Vinhas, 2,29%	Bioceres, 2,26%
GPA Sr, 4,90%	JFL Lorena, 4,13%	Sforza IPCA, 3,62%	BHG Salvador, 2,59%	Sforza CDI, 2,21%	GPA Sub, 1,29%	Logpar, 1,23%
		JSL, 3,67%	Assai, 2,61%	Iquatemi Fortaleza Sr, 1,87%	Natural One, 1,15%	Rojemac I, 1,19%
				BR 12 Sub, 1,11%		
				Balaroti, 1,43%	Cashme Mez, 1,11%	
						<b>Menor que 1% (% de Ativos Alvo)</b>

Fonte: Dados extraídos do relatório gerencial do Patria Recebíveis Imobiliário FII ([link](#)), em agosto de 2024.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

## Carteira de CRI HGCR11 – agosto de 2024

Ativo	Nome	Emissor	Qtd	Posição (MM R\$)	% PL	1ª Aquisição	Venc.	Rating	Taxa Média	Indexador	Código CETIP
CRI 1	Pulverizado II	Br Securities	33	0,7	0,05%	ago-10	jun-40	A+	8,3%	IGP-M	10G0020942
CRI 2	Pulverizado III	Br Securities	40	1,0	0,06%	dez-10	out-30	AA-	8,3%	IGP-M	10K0024718
CRI 3	Shopping Goiabeiras	Opea Sec	8	1,1	0,07%	abr-13	jan-25	AA-	7,5%	IGP-DI	13A0016692
CRI 4	Swiss Park	True Sec	6.812	0,5	0,03%	set-17	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	17H0922936
CRI 5	Rede D'Or	Opea Sec	6.115	3,4	0,22%	out-17	nov-27	AA+	6,8%	IPCA	17H0164854
CRI 6	Ecopark	Virgo Sec	26.600	4,8	0,31%	nov-18	out-26	BBB+	8,6%	IPCA	18J0879551
CRI 7	So Marcas	Forte Sec	13.500	9,7	0,62%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	18L1168429
CRI 8	JFL V House	True Sec	461	15,0	0,97%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	19H0221304
CRI 9	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	32.383	28,9	1,87%	out-19	set-34	BBB+	1,3%	CDI	19I0737680
CRI 10	Balaroti	Opea Sec	44.330	22,1	1,43%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	19J0133907
CRI 11	Natural One	Opea Sec	19.620	17,9	1,15%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	19L0987016
CRI 12	JSL	Opea Sec	55.294	56,9	3,67%	jan-20	jan-35	AA-	6,0%	IPCA	20A0977906
CRI 13	Creditas I	Vert Sec	37.853	16,1	1,04%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	20F0755566
CRI 14	Bahema	Virgo Sec	14.120	11,2	0,72%	jul-20	jun-30	-	8,5%	IPCA	20G0628201
CRI 15	Almeida Jr. CDI	Virgo Sec	970	92,8	5,99%	set-20	ago-32	A-	3,8%	CDI	20I0047574
CRI 16	Almeida Jr. IPCA	Virgo Sec	540	61,3	3,96%	set-20	ago-32	A-	7,9%	IPCA	20I0047574
CRI 17	JFL Ipês	Opea Sec	58.263	45,8	2,96%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	20I0047200
CRI 18	Creditas II	Vert Sec	17.082	5,8	0,37%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	20J0837185
CRI 19	Logpar	Opea Sec	33.000	19,0	1,23%	dez-20	dez-30	A	7,5%	IPCA	20L0630618
CRI 20	Sforza CDI	Opea Sec	57.566	34,3	2,21%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	20L0610216
CRI 21	Sforza IPCA	Opea Sec	73.210	56,1	3,62%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	20L0610250
CRI 22	EBM Vinhas	Opea Sec	41.000	35,5	2,29%	mai-21	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	21D0695098
CRI 23	Creditas III	Vert Sec	62.600	36,2	2,34%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	21F1058275
CRI 24	Rojemac I	Opea Sec	26.099	18,5	1,19%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	21H0084172
CRI 25	Rojemac II	Opea Sec	94.901	90,7	5,85%	ago-21	ago-34	BBB-	3,9%	CDI	21H0084506
CRI 26	BHG Salvador	True Sec	40.000	40,2	2,59%	mar-22	mar-34	A	4,0%	CDI	22C0460560
CRI 27	Globo	Opea Sec	55.567	59,1	3,81%	mai-22	jan-37	AAA	6,9%	IPCA	22A0695877
CRI 28	São Carlos	Virgo Sec	30.000	10,1	0,65%	mai-22	abr-32	AA	6,7%	IPCA	22E0778729
CRI 29	Assaí	Opea Sec	43.770	40,5	2,61%	jun-22	abr-34	AAA	6,8%	IPCA	22E1284935
CRI 30	Quota	True Sec	70.000	72,7	4,69%	jun-22	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	22E1313202
CRI 31	Bioceres	Opea Sec	34.770	35,1	2,26%	jul-22	jun-37	A-	8,3%	IPCA	22F1223555
CRI 32	Urbanhub	Opea Sec	40.000	41,4	2,67%	ago-22	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	22E1150634
CRI 33	Cashme Mez	True Sec	29.469	17,2	1,11%	nov-22	mai-31	AA	8,2%	IPCA	22H1697882
CRI 34	Cashme SR	True Sec	20.000	12,2	0,79%	nov-22	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	22H1666875
CRI 35	JFL Ipês II	Opea Sec	10.000	10,1	0,65%	dez-22	out-30	BBB	9,0%	IPCA	22L0147303
CRI 36	JFL Lorena	Opea Sec	61.640	64,0	4,13%	dez-22	dez-27	BBB-	9,1%	IPCA	22L1429186
CRI 37	Mega Moda	True Sec	54.536	51,6	3,33%	jan-23	dez-34	AA	8,2%	IPCA	22L1668408
CRI 38	Munnir Abud	True Sec	15.917	1,9	0,12%	mar-23	fev-28	A-	4,0%	CDI	23B1741401
CRI 39	GPA Sr	Opea Sec	84.913	75,9	4,90%	jul-23	jun-41	AA	7,5%	IPCA	23F2423591
CRI 40	GPA Sub	Opea Sec	21.558	20,0	1,29%	jul-23	jun-43	A+	9,4%	IPCA	23F2427179
CRI 41	BR 12 Sub	Opea Sec	15.930	17,2	1,11%	jan-24	jul-27	-	8,5%	IPCA	22G0282333
CRI 42	BHG SP/RJ	Opea Sec	44.961	44,3	2,86%	fev-24	fev-34	A	10,5%	IPCA	24B1693195
CRI 43	Leo Madeiras	Opea Sec	73.598	72,6	4,69%	jan-00	abr-37	-	7,5%	IPCA	22A0699149
CRI 44	FII Unid III Helbor <sup>1</sup>	N/A	434.256	41,2	2,66%	abr-24	dez-28	-	3,5%	CDI	5211223FII

Fonte: Dados extraídos do relatório mensal do Patria Receíveis Imobiliários FII, agosto de 2024 ([link](#)), em agosto de 2024

<sup>1</sup>FII Helbor Unidades Autônomas. Por se tratar de um fundo com prazo determinado, indexado ao CDI, e com obrigação da Helbor na recompra dos ativos esta classificado como CRI

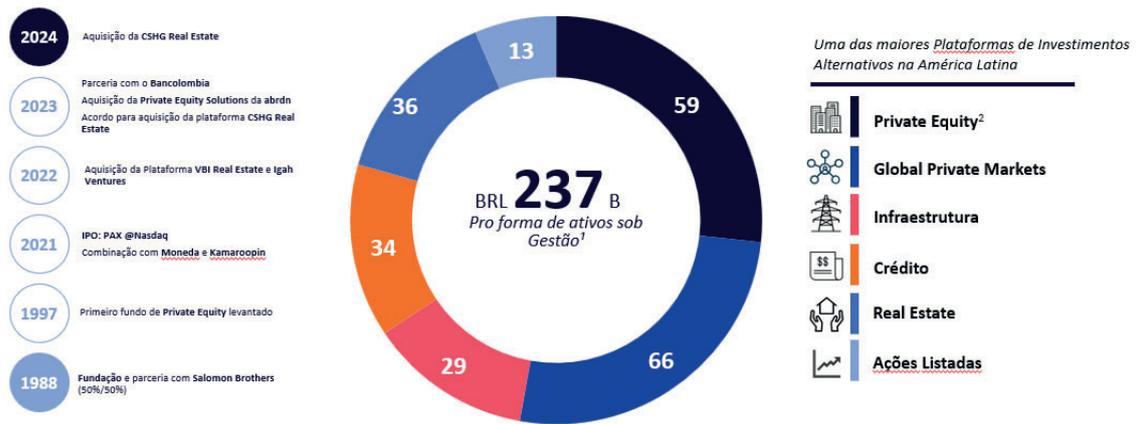
Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

ESTUDO DE VIABILIDADE

2. Breve histórico do Gestor

A gestão do Fundo é realizada pelo Patria desde 8 de julho de 2024 conforme fato relevante divulgado ao mercado em 2 de julho de 2024 ([link](#)), que iniciou suas atividades no mercado brasileiro desde 1988, e nestes anos tornou-se referência global por ser uma plataforma de investimentos alternativos na América Latina especialista em setores-chave de alta resiliência, com mais de 35 anos de histórico. Com mais de R\$ 218 bilhões de ativos sob gestão e presença global, o Patria busca promover retornos atrativos e consistentes a partir de oportunidades de investimento de longo prazo ao mesmo tempo em que cria valor de forma sustentável para regiões em que atua. Em 2021, o Patria teve sua primeira oferta de ações na bolsa norte-americana NASDAQ pelo ticker PAX.

Patria Investimentos possui longa experiência na gestão de ativos alternativos na América Latina



Fonte: Patria. <sup>1</sup>Ativos sob gestão do Patria em março 2024, R\$160 bilhões. Ativos sob gestão proforma reportado de R\$ 218,7 bilhões pendente de transações de M&A. Os ativos sob gestão no fechamento da transação fusões e aquisições podem ser diferentes dos ativos na assinatura. <sup>2</sup> Private Equity inclui Growth Equities e Venture Capital. USD | 4,9962 R\$.

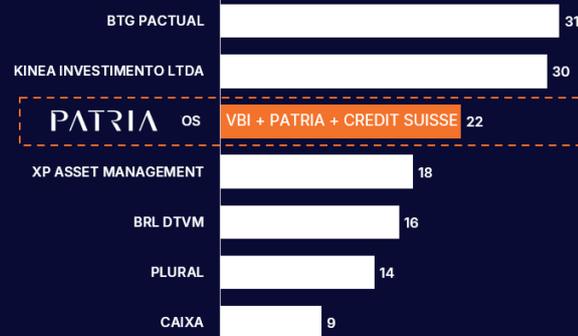
Em 2024, adquiriu por meio de um processo competitivo a gestão dos fundos Patria Prime Offices FII (“HGPO11”), Patria Fundo de Fundos (“HGFF11”), Patria Renda Urbana FII (“HGRU11”), Patria Recebíveis Imobiliários FII (“HGCR11”), Patria Escritórios FII (“HGRE11”), Castelo Branco Office Park (“CBPO11”) e Patria LOG FII (“HGLG11”), a qual foi aprovada por meio dos seus respectivos cotistas em assembleia geral extraordinária realizada via consulta formal (em conjuntos “Patria Real Estate Brasil”). Considerando sua participação na gestora VBI Real Estate e os fundos listados acima, o grupo Patria se tornou a terceira maior gestora do mercado brasileiro de FIIs no Ranking Anbima por volume.

Uma plataforma multi-geográfica de Real Estate



Terceira maior gestora do mercado brasileiro de FIIs no Ranking Anbima

(em R\$ bilhões)



Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

Fonte: Ranking Anbima, considera proforma a união de VBI, Patria e Credit Suisse, Patria. <sup>1</sup>Ativos sob gestão proforma reportado de R\$ 31 bilhões pendente de transações de M&A. Os ativos sob gestão no encerramento da Oferta podem ser diferentes dos ativos indicados acima. USD | 4,9962 R\$.

### 2.1. Histórico dos fundos

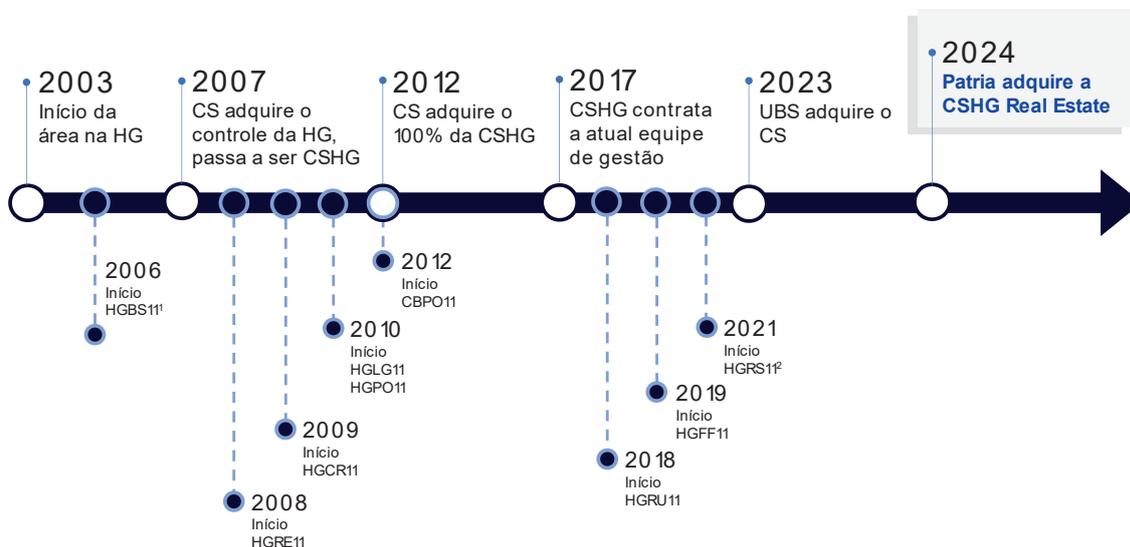
Iniciada em 2003, a divisão com foco no setor imobiliário da Credit Suisse Hedging-Griffo (“CSHG” e “CSHG Real Estate”, respectivamente), contava com aproximadamente R\$ 12 bilhões em valor de mercado sob gestão no fechamento de maio de 2024, construído ao longo de mais de 20 anos de história.

A CSHG Real Estate administrava e geria fundos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial, renda urbana, de recebíveis imobiliários e fundo de fundos. Além disso, administrava e geria o maior fundo de logística e o maior fundo de renda urbana do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil. Ainda, fazia a gestão de mais de 180 ativos imobiliários, aproximadamente 400 locatários e seus fundos de investimento imobiliário, em conjunto, tinham mais de 900.000 cotistas, conforme dados do fechamento de agosto de 2024.

Nos dias 23 e 24 de maio de 2024, os cotistas dos fundos identificados pelos tickers HGLG11, HGRU11, HGRE11, HGCR11, HGFF11, HGPO11 e CBPO11, reunidos em assembleia geral extraordinária, que ocorreu via consulta formal, aprovaram a transferência do time e da gestão dos fundos da CSHG para o Gestor e da administração dos fundos da CSHG para a Administradora. A transação foi estruturada de forma a proporcionar a continuidade das atividades de gestão dos fundos, com a migração para o Gestor de todos os profissionais que faziam essa atividade na CSHG.

Conforme disposto em ata das respectivas assembleias gerais extraordinárias, a efetiva transferência da gestão dos fundos para o Gestor e da administração dos fundos para a Administradora, com a saída da CSHG como prestador de serviços do Fundo, ocorreria até o dia 30 de agosto de 2024, sendo que, na data deste Estudo de Viabilidade, todos os fundos já se encontram sob gestão do Gestor e administração da Administradora.

### Os fundos de Real Estate que iniciou suas atividades em 2003 ... e agora está ingressando no Patria trazendo a mesma equipe



Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)) e da plataforma Econômica ([link](#)), em agosto de 2024. <sup>1</sup>HGBS11 foi transferido em 29 de outubro de 2018. <sup>2</sup>HGRS foi encerrado em 31 de janeiro de 2024.

### 2.2. Breve Histórico da Administradora

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

A área de administração fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 350 (trezentos e cinquenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais) sob sua administração.

### 2.3. Breve Histórico do Formador de Mercado

Em julho de 2019, o formador de mercado, XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., empresa do Grupo XP, criou uma mesa com profissionais especialistas e dedicados a fundos de investimento com o objetivo de aumentar a liquidez do mercado de fundo. Atualmente, é o maior formador de mercado de fundos de investimento imobiliário do Brasil, atuando para mais de 70 fundos de investimento.

## 3. Processo de Análise de Investimentos em CRIs

### 3.1. Comitê de Investimentos

O comitê de investimentos é o principal fórum de decisão sobre ativos que irão ou não integrar o patrimônio do Fundo. Para cada decisão, o comitê leva em conta a estratégia de diversificação da carteira, os impactos dos ativos para o risco e retorno do Fundo e os fatores individuais do investimento. Conforme descrito neste Estudo de Viabilidade, a transação foi estruturada de forma a proporcionar continuidade das atividades de gestão dos fundos, com a migração para o Patria de todos os profissionais que trabalhavam no CSHG Real Estate na gestão do Fundo. Assim, o comitê de investimentos continua sendo representado pelos seguintes colaboradores:



**Augusto Martins**

O executivo possui 22 anos de experiência, sendo 17 dedicados aos fundos de investimento imobiliário. Vindo da Rio Bravo Investimentos, onde era o sócio responsável pela área imobiliária. Augusto por 7 anos foi diretor estatutário da CSHG, administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, tem o certificado CGA da Anbima. Atualmente atua no Patria Investimentos, sendo o líder da área dos fundos imobiliários HG.



**Bruno Margato**

O executivo possui mais de 17 anos de experiência na gestão e estruturação de crédito e fundos imobiliários. Atuou na CSHG na gestão dos FIs por 7 anos, em *special situations* no Itaú BBA, em gestão de fundos na Votorantim Asset. É engenheiro formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e é pós-graduado em *real estate* pela FIA. Hoje atua no Patria, sendo responsável pelos setores de logística e renda urbana da área dos fundos imobiliários HG.



**Pedro Galvão**

Pedro possui mais de 13 anos de experiência na gestão e estruturação de operações de crédito e FIs. Foi gestor de *private equity* na VBI Real Estate e, antes, gestor de crédito na Rio Bravo Investimentos, onde ficou por 7 anos. Pedro, é formado em engenharia mecânica pelo Centro Universitário da FEI, possui a certificação CGA da Anbima e é um CFA Charterholder. Atuou na CSHG por mais de 7 anos. Hoje no Patria é responsável pelos setores de crédito e fundos da área dos fundos imobiliários HG.

Fonte: Patria, agosto de 2024.

Além do comitê de investimento, o Patria, ao fim da migração, contará com a migração dos demais colaboradores que atuam nos times:

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

**Time de Investimentos**

Prospecção, originação, análise, estruturação e aquisição de novos ativos imobiliários.

**Time de locação**

Relacionamento e manutenção dos atuais inquilinos. Prospecção, originação, análise de novos inquilinos para a carteira imobiliária

**Time de engenharia**

Gestão e manutenção da qualidade dos ativos imobiliários. Diligência técnica de aquisição, desenvolvimento de novos ativos, entre outros.

**Time de crédito imobiliário**

Prospecção, originação, análise, estruturação e monitoramento dos créditos imobiliários.

**Time de ativos líquidos**

Análise, monitoramento, negociação e ativos líquidos. Análise de mercado micro e macroeconômico voltados aos fundos imobiliários.

**Time de controladoria**

Controle das operações dos fundos. Relacionamento e atendimento aos órgãos reguladores.

**Relacionamento com investidores**

Atendimento e relacionamento com investidores e casas de análises.

**Prospecção**

O Gestor conta hoje com um time multidisciplinar focado na prospecção de novos negócios para o Fundo.

**Análise de Operações**

A precificação de cada operação considera o perfil de crédito do devedor, a qualidade do imóvel, localização, capacidade de pagamento, entre outros

**Comitê de Investimentos**

A decisão de investimento pelo comitê leva em conta tanto fatores estratégicos do Fundo quanto fatores individuais de cada tese de investimento

**Diligência: Compliance**

O Gestor conta com políticas e processos de *compliance* no acompanhamento das operações, que incluem diversos aspectos como conduta ética, prevenção à lavagem de dinheiro, dentre outros.

**Diligência: Jurídica**

Em cada transação, obrigatoriamente o Fundo conta tanto com uma assessoria jurídica independente, quanto com o suporte interno do Gestor.

**Diligência: Técnica**

O Fundo sempre conta com assessores técnicos externos para a diligência de engenharia e ambiental nos ativos, e também com o time técnico interno.

**3.2. Processo de Investimento**

O processo de investimento pode ser, de maneira resumida, definido por meio da participação de diversas equipes na análise prévia à tomada de decisão da compra de ativos pelo Fundo. A análise que precede uma aquisição está dividida em 4 (quatro) principais etapas, descritas abaixo:

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

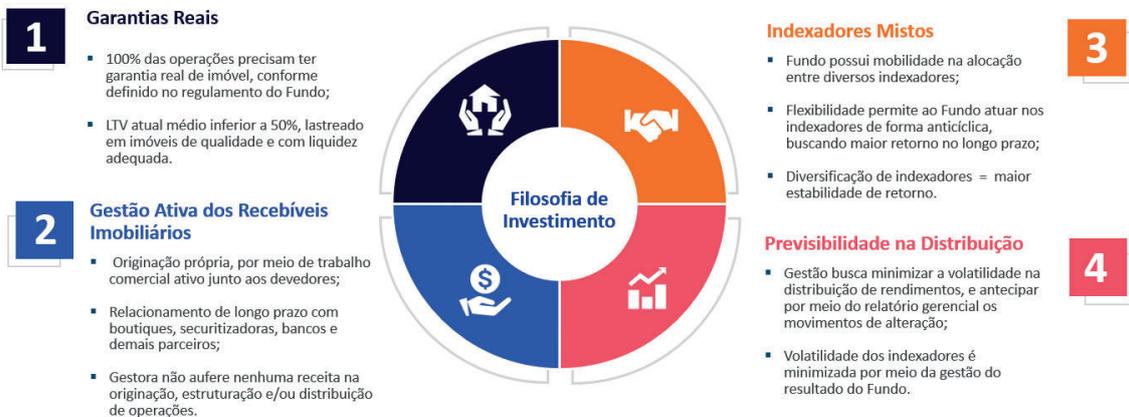
## Análise de Crédito:



## 3.3. Filosofia de Investimentos

A Filosofia do time na decisão estratégica de alocação, monitoramento e gestão do portfólio pode ser descrita em 4 (quatro) pilares, conforme quadro e seção abaixo detalhados:

## Filosofia de Investimento



Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), e em agosto de 2024. LTV – *Loan to Value* Termo em inglês que compreende ao valor da dívida em relação ao valor do imóvel em garantia.

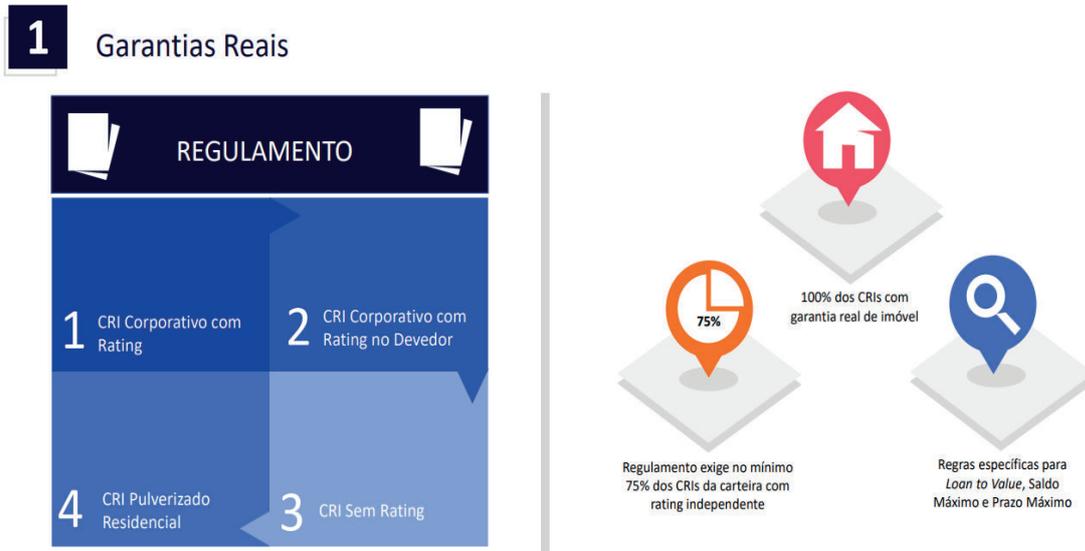
## 3.3.1. 1º Pilar – Garantias Reais dos Imóveis

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

ESTUDO DE VIABILIDADE



Regulamento e Garantias Reais



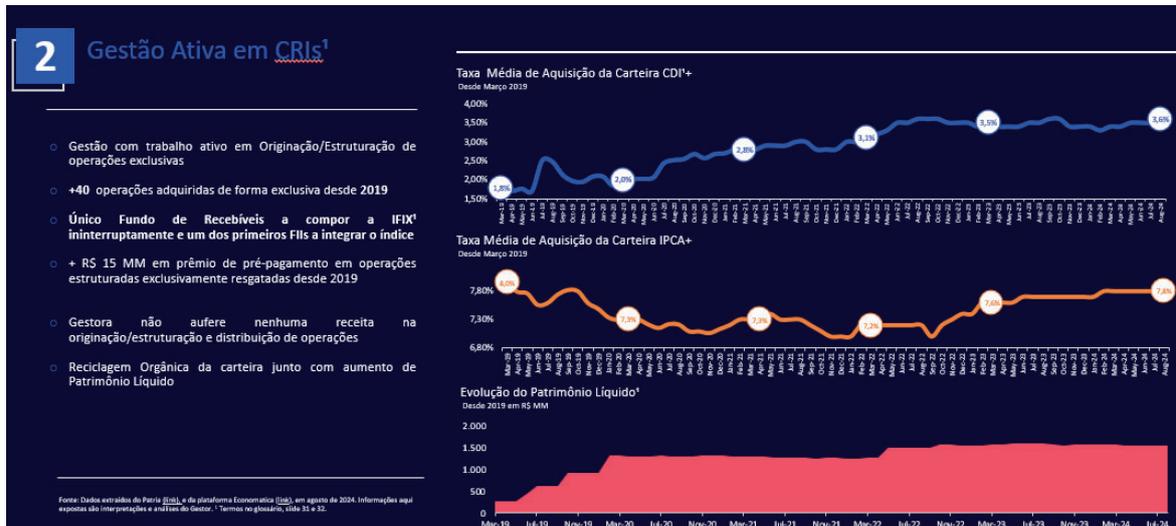
Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)) em agosto de 2024. LTV – Loan to Value Termo em inglês que compreende ao valor da dívida em relação ao valor do imóvel em garantia. Rating – Termo em inglês que compreende relatórios de classificação de risco.

3.3.2. 2º Pilar – Gestão Ativa dos Recebíveis Imobiliários

O Fundo em agosto de 2024 continha uma taxa de média de aquisição-de CDI+3,6% e IPCA+7,8%, adicionalmente a taxa de marcação a mercado dos CRIs na referente data foi de CDI+3,6% e IPCA+9,1%.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

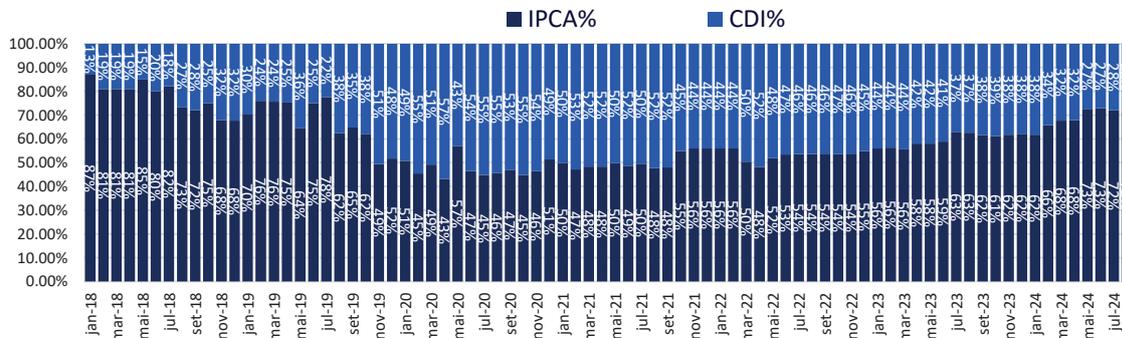
## ESTUDO DE VIABILIDADE



ESTUDO DE VIABILIDADE

Histórico de Alocação Indexadores Fundo

Alocação Histórica em CRIs (% de CRIs da carteira) desde jan/18



Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), e da plataforma Economática ([link](#)), em agosto de 2024. CDI – Taxa utilizada em depósitos realizados entre instituições financeiras, também conhecida como principal indexador dos investimentos de renda fixa.

3.3.4. 4º Pilar – Previsibilidade na Distribuição

O quadro abaixo detalha desde setembro de 2022 o resultado do Fundo por cota, o saldo de resultado acumulado, o saldo de inflação acruada e o rendimento distribuído. A imagem visa reforçar a estabilidade de distribuições do fundo ao longo do período, com um alto estoque de reservas de resultados (soma de inflação acruada dos CRIs e saldo de resultado acumulado):

Distribuição de Resultados e Reservas Fundo

De setembro/22 até agosto/24

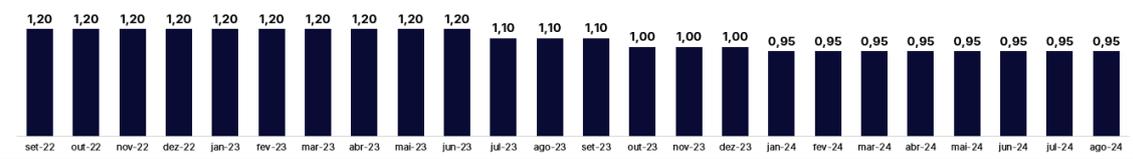
Pátria Recebíveis Imobiliários FII

Tabela de valores do Fundo

Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mai-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24
Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$ por cota)																							
1,28	1,13	1,19	1,20	1,27	1,25	1,27	1,27	1,19	1,10	1,07	1,14	1,07	0,97	0,94	0,85	0,92	1,02	0,94	1,03	0,91	0,94	0,99	1,07
Saldo de Resultado Acumulado e Saldo de Inflação Acruada (Valores em reais: R\$/\$cota)																							
1,81	1,36	1,11	1,15	1,12	1,26	1,32	1,46	1,49	1,25	1,25	1,22	1,05	0,92	0,78	0,67	0,67	0,96	1,01	1,18	1,22	1,26	1,62	1,64

Rendimento Distribuído

Valores (a.a%) desde set/22



Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), em agosto de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia da Administradora, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC. Saldo de Resultado Acumulado – Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

## Gráfico Comparativo Peers e Cota Mercado x Patrimonial

De janeiro/22 até agosto/24



Fonte: Dados extraídos do Patria (link), e da plataforma Economatica (link), em agosto de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia da Administradora, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC. IFIX – Índice de Fundos de Investimento Imobiliário; CDI – Taxa utilizada em depósitos realizados entre instituições financeiras, também conhecida como principal indexador dos investimentos de renda fixa. Cota Mercado - A rentabilidade é calculada com base no retorno da cota em bolsa ajustada por rendimentos pagos ou na correção do índice no período em questão, bruto de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste Estudo não seja o benchmark descrito no Regulamento, considere tal índice meramente como referência econômica. Cota Patrimonial - A rentabilidade é calculada com base no retorno da cota patrimonial ajustada por rendimentos pagos ou na correção do índice no período em questão, bruto de impostos. Dividend Yield – termo em inglês que representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo, calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado. Definição do segmento High/Middle Grade com base em critérios de risco de crédito adotados pelo Gestor.

#### 4. Critérios de Elegibilidade dos CRI

Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo em CRI, os seguintes limites deverão ser respeitados no momento da aquisição, conforme definido no Regulamento do Fundo (i) até a totalidade do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e em CRI com lastro em financiamento imobiliário, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos nos itens 4.1 e 4.2 abaixo; (ii) até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos no item 4.3 abaixo; e (iii) até 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI não enquadrados nos itens 4.1 a 4.3 abaixo, sem classificação de risco, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos no item 4.4 abaixo.

**4.1** Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e os CRI com lastro em financiamento imobiliário deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor dos respectivos bens ou direitos dados em garantia, incluindo, mas não se limitando a eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias (Loan To Value – “LTV”) máximo de 85% (oitenta e cinco por cento);
- Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, mas não se limitando a eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da operação, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e prenotação de tal garantia real seja realizado em prazo determinado no instrumento da operação;

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

V. *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a Investment Grade (BBB-) ou classificação correspondente.

**4.2** O Fundo poderá adquirir CRI originados a partir de imóveis comerciais ou com lastro em financiamento imobiliário que não possuam classificação de risco, desde que tais CRI atendam aos critérios de elegibilidade descritos abaixo.

I. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, mas não se limitando a eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da operação, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e prenotação de tal garantia real seja realizado em prazo determinado no instrumento da operação;

II. Sociedade devedora, sociedade garantidora ou sociedade controladora da devedora ou da garantidora deve possuir capital aberto, no Brasil ou no exterior;

III. *Rating* mínimo inicial da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, LTV e prazo máximo de acordo com a tabela abaixo:

<b>Rating Devedora/ Garantidora/ Controladora da Devedora ou da Garantidora*</b>	<b>LTV</b>	<b>Prazo Máximo</b>
AAA	90%	16 anos
AA+	85%	15 anos
AA	80%	15 anos
AA-	75%	12 anos
A+	70%	10 anos
A	65%	10 anos
A-	65%	10 anos

\*Caso a devedora ou garantidora do crédito não possua classificação de risco (*rating*) divulgada no Brasil, mas seja controlada direta ou indiretamente por sociedade estrangeira que possua classificação de risco (*rating*) internacional, poderá ser considerada a classificação de risco (*rating*) da controladora, não havendo necessidade de que tal sociedade controladora preste garantia à operação.

Importante ressaltar que a equivalência entre a classificação de risco concedida por agência internacional e a escala nacional será realizada de acordo com as regras disponibilizadas pela própria agência de classificação de risco internacional.

IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

V. Balanço da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora auditado por uma empresa autorizada pela CVM; e

VI. Opinião legal emitida por escritório de advocacia admitido pelo Fundo, atestando, conforme o aplicável à operação de CRI em questão, que a devedora ou a garantidora (caso aplicável) é responsável pelo pagamento do CRI ou, ainda, que a devedora ou garantidora é controlada por empresa que possua classificação de risco que atenda aos critérios da tabela da alínea III, acima.

**4.3** Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

I. LTV máximo de 80% (oitenta por cento), exceto no caso de imóveis em construção (recebíveis não performados) em que os valores permanecem depositados em conta vinculada;

II. Prazo total de duração de no máximo 15 (quinze) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;

III. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, mas não se limitando a eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da operação, sendo certo que,

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

para os CRI com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e prenotação de tal garantia real seja realizado em prazo determinado no instrumento da operação;

IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

V. *Rating* mínimo inicial, verificando quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a “A-” (A menos) ou classificação correspondente;

VI. A somatória do *Overcollateral* (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por “Overcollateral” os recebíveis, a subordinação, o excesso de cessão de recebíveis do CRI frente ao saldo devedor da operação (Cessão de recebíveis > Saldo devedor do CRI), fundo de reserva, etc.; e

VII. *Service* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro.

**4.4** Os CRI referenciados no item (iii) do item 4 acima, e sem classificação de risco, não poderão, no momento da aquisição: (a) representar mais de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo individualmente; (b) possuir Loan-to-Value – LTV superior a 70% (setenta por cento); e (c) ter como lastro loteamentos ou unidades de produção fabril.

**4.5** Os critérios de elegibilidade descritos nos itens 4.1 a 4.4 acima deverão ser verificados no momento da aquisição dos CRI.

#### 5. Destinação de Recursos da 10ª Emissão

A seguir estão listados os ativos que o Gestor tem analisado e que poderão ser adquiridos utilizando-se os recursos da 10ª Emissão ou com recursos existentes no caixa do Fundo, entretanto, pode ser que ativos listados na tabela abaixo não venham a ser adquiridos pelo Fundo, por diversos motivos, ou que sejam adquiridos em volumes diferentes dos apresentados na tabela ou, ainda, sejam adquiridos ativos que não constem na relação abaixo, sendo certo que não há, na presente data, qualquer proposta vinculante para aquisição de referidos ativos. Foi considerado um período de investimento do Fundo de até 6 (seis) meses para atingir a destinação de recursos descrita abaixo, que considera os recursos da 10ª Emissão bem como os recursos existentes no caixa do Fundo. A concentração de cada ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo considera o patrimônio líquido do Fundo ao final do mês de julho, somado ao volume inicial da Oferta, desconsiderando a opção de lote adicional.

Deve-se ressaltar que o Fundo não possui um ativo específico para a destinação dos recursos da Oferta e não há garantia de que o Gestor conseguirá destinar os recursos oriundos da 10ª Emissão da forma prevista no presente Estudo, especialmente por depender da disponibilidade de tais ativos no mercado.

**Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais ativos ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na 10ª Emissão; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da 10ª Emissão ainda não possuem destinação garantida.**

**AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.**

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

**CRIs que poderão ser adquiridos com os recursos da 10ª Emissão, valores em milhões de reais.**

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

## Pipeline

Ativo	Originação	Setor	Vol R\$ (MM)	% PL*	Indexador	Taxa
CRI 1	Exclusiva	Multifamily	67	4,3%	IPCA	9,2%
CRI 2	Exclusiva	Shopping	40	2,6%	IPCA	8,8%
CRI 3	Mercado/Min.	Lajes	15	1,0%	IPCA	8,5%
CRI 4	Exclusiva	Hotel	30	1,9%	IPCA	10,5%
CRI 5	Exclusiva	Logística	75	4,9%	IPCA	8,8%
CRI 6	Exclusiva	Residencial	30	1,9%	IPCA	9,4%
CRI 7	Mercado/Min.	Residencial	43	2,8%	CDI	3,5%
CRI 8	Exclusiva	Varejo	70	4,5%	IPCA	8,0%
CRI 9	Mercado/Min.	Residencial	60	3,9%	CDI	4,0%
CRI 10	Mercado/Min.	Residencial	40	2,6%	CDI	4,5%
CRI 11	Exclusiva	Logística	100	6,5%	IPCA	8,0%
CRI 12	Exclusiva	Residencial	80	5,2%	IPCA	9,0%
CRI 13	Exclusiva	Data Center	60	3,4%	IPCA	8,0%
			<b>710</b>			

Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), em agosto de 2024

### Características gerais da carteira de CRIs e do Fundo antes e depois da 10ª Emissão.

#### Antes e depois da 10ª Emissão

	HGCR11		10ª Emissão		Após
Patrimônio Líquido	R\$ 1,6 Bilhão	+	R\$ 540 Milhões	=	R\$ 2,1 Bilhões
Total de CRIs	45 Ativos		13 <sup>1</sup> Ativos		52 <sup>1</sup> Ativos
IPCA+	IPCA + 7,8% (73% dos CRIs)		IPCA + 8,6% (80% dos CRIs)		IPCA + 8,1% (75% dos CRIs)
CDI+	CDI + 3,6% (27% dos CRIs)		CDI + 4,0% (20% dos CRIs)		CDI + 3,7% (25% dos CRIs)
% PL <sup>1</sup> Investidos em Ativos Alvos	105,53%		100%		104,1%

Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), em agosto de 2024,<sup>1</sup> Gestão considera a compra de 13 ativos no pipeline sendo que 7 destes ativos são CRIs novos no carteira, restante 6 dos ativos consistem em novas integrações e aumento de posição via mercado secundário.

#### 6. Metodologia e premissas consideradas para análise de viabilidade da 10ª Emissão

O presente Estudo também leva em consideração a projeção do resultado do Fundo para os próximos três semestres com data base em julho de 2024.

A análise considera o resultado atual do Fundo, fruto das receitas e despesas prévias à realização da 10ª Emissão, acrescido do resultado esperado com os recursos advindos da Emissão.

As premissas abaixo listadas serviram como suporte para as projeções realizadas.

##### 6.1. Premissas Macroeconômicas

- (i) Quando aplicável, foi considerado CDI bruto ao ano de 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento); e
- (ii) Quando aplicável, indexadores de inflação ao ano foram considerados para 2025 4,66% (quatro inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) e 4,10% (quatro inteiros e dez centésimos por cento) para o fechamento de 2024.

##### 6.2. Receitas de CRIs

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

### 6.2.1. Receita de CRIs (CRIs atuais do Fundo)

Para projeção das receitas operacionais, auferidas pelo recebimento dos juros e inflação dos CRI, foram consideradas as informações advindas dos ativos atuais do Fundo, bem como a projeção de CDI e de inflação, e o investimento potencial em ativos com os recursos da 10ª Emissão, conforme acima demonstrado. Ressaltamos que na projeção das receitas foi considerado receitas não-recorrentes apenas decorrentes de pré-pagamentos já mapeados pelo Gestor e que devem acontecer nos próximos meses. Além disso, não foi considerado nenhum ganho/perda com operações de venda de CRI no mercado secundário ou outras operações não-recorrentes.

### 6.2.2. Receitas dos novos CRIs

A estimativa das receitas provenientes dos CRI a serem incorporados pela carteira do Fundo com os recursos advindos da 10ª Emissão foi realizada através da análise da rentabilidade esperada dos CRI que atualmente estão em negociação pelo Fundo, considerando, ainda, as últimas transações públicas realizadas pelo Fundo, transações realizadas no mercado de CRI e outros parâmetros de mercado publicados por empresas especializadas.

Foi considerado que os investimentos nos novos CRIs serão realizados de acordo com a Política de Investimentos do Fundo ao longo de seis meses após a conclusão da 10ª Emissão.

## 6.3. Receitas de FIIs

### 6.3.1. Receita de FII (FIIs atuais do Fundo)

Para projeção das receitas proveniente de FIIs foram consideradas as informações advindas dos FIIs atuais da carteira do Fundo, bem como uma estimativa de distribuição de rendimentos futura para cada FII detido pelo Fundo. Além disso, não foi considerado nenhum ganho/perda com operações de venda de FIIs no mercado secundário ou outras operações não-recorrentes.

## 6.4. Outras Receitas

Neste item foram consideradas as receitas advindas da parcela dos recursos do Fundo não alocado em CRIs e/ou FIIs, direcionadas para o investimento em Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Títulos Públicos, Fundos de Renda Fixa com liquidez diária e demais instrumentos de investimento, em conformidade com o Regulamento que dispõe sobre a sua Política de Investimentos e com as premissas macroeconômicas previamente definidas.

## 6.5. Premissas de Despesas

### 6.5.1. Taxa de Administração e Performance

De acordo com o disposto no Artigo 22 do Anexo Descritivo do Regulamento, pela prestação dos serviços de administração, o Fundo pagará à Administradora quantia equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

A taxa de administração será calculada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Ainda de acordo com disposto no Artigo 23 do Anexo Descritivo do Regulamento, será devida uma taxa de performance à Administradora, independentemente da taxa de administração, equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI, calculada conforme previsto no Regulamento.

Ressaltamos que a emissão de novas cotas aumenta proporcionalmente a despesa de taxa de administração e de performance incorridas pelo Fundo.

### 6.5.2. Outras despesas

Baseando-se no histórico do Fundo, foi projetado um fluxo mensal de despesas constante, no valor de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o valor patrimonial do Fundo. Esta estimativa compreende as seguintes despesas:

(i) Custódia

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

- (ii) Cetip
- (iii) CBLC
- (iv) Taxa de Fiscalização da CVM
- (v) Taxas B3
- (vi) Auditoria
- (vii) Advogados
- (viii) Outros

## 6.6. Rentabilidade esperada do Fundo após a 10ª Emissão

Foi projetada a rentabilidade do Fundo considerando: (i) as premissas macroeconômicas indicadas anteriormente e; (ii) as premissas de alocação dos recursos da 10ª Emissão nos títulos apresentados acima. O Estudo de Viabilidade considera uma curva de até 6 (seis) meses para a alocação dos recursos captados na Oferta, e obedece aos Critérios de Elegibilidade indicados no Regulamento do Fundo. Está indicado abaixo a rentabilidade esperada do Fundo após a 10ª Emissão.

## Projeção Financeira Pós Oferta

Cenário de Captação do Valor Total da Oferta

Premissas IPCA E CDI Final 2024	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25	
IPCA a.m	4,10%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	
CDI a.a	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%	
Resultado Mensal (R\$ MM)	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25
Total Receitas	16,6	17,5	15,7	23,4	19,5	17,1	20,7	21,0	22,2	26,7	23,3	21,9	21,0	21,3	22,0	20,7	21,8	21,0
Receita de CRIs	14,3	15,2	14,0	15,3	18,1	15,5	17,1	19,7	17,4	20,4	18,6	19,6	12,9	20,3	19,9	19,6	19,7	19,9
Receita de Fils	2,0	2,0	1,5	8,0	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Caixa	0,4	0,3	0,2	0,1	0,6	0,8	1,3	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4
Total de Despesas	-1,4	-1,0	-1,17	-1,22	-4,51	-7,67	-1,55	-1,55	-1,57	-7,23	-4,17	-2,74	-1,56	-1,55	-1,56	-1,61	-1,56	-1,56
Resultado Operacional	15,29	16,49	14,49	22,22	15,01	9,41	19,12	19,48	20,60	19,48	19,14	19,12	19,44	19,76	20,41	19,11	20,22	19,48
Resultado/Cota	0,99	1,07	0,94	1,44	0,97	0,61	0,92	0,94	1,00	0,94	0,92	0,92	0,94	0,95	0,99	0,92	0,98	0,94
Projeção Resultado	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Média Resultado R\$/Cota 1S24 : 1,00		Média Resultado R\$/Cota 1S25 : 0,94					Média Resultado R\$/Cota 2S25 : 0,95											

Fonte: Patria. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor.

Projetamos o retorno total do Fundo a partir de julho de 2024 até o final de dezembro de 2024, de 115% (cento e quinze por cento) do CDI bruto e 135% (cento e trinta e cinco por cento) do CDI líquido, conforme tabela abaixo. Tal retorno considera o pagamento mensal de rendimentos projetado do Fundo sobre a cota patrimonial de fechamento de julho de 2024 de R\$99,81 (noventa e nove reais e oitenta e um centavos). Segundo o Estudo realizado, a distribuição de rendimentos mensal poderá se manter em R\$ 0,95/cota (noventa e cinco centavos por cota) no segundo semestre de 2024 e novamente R\$ 0,95/cota (noventa e cinco centavos por cota) durante o ano de 2025.

Data	1 Semestre Jul 24 - Dez 24	2 Semestre Jan 25 - Jun 25	3 Semestre Jul 25 - Dez 25
Varição no Período	5,8%	7,1%	5,8%
TIR Nominal*	12,0%	12,0%	12,0%
TIR Real*	8,6%	7,1%	7,1%
CDI anualizado	10,5%	10,5%	10,4%
IPCA anualizado	3,2%	4,7%	4,7%
% CDI	115%	115%	115%
% CDI Líquido (15% de Alíquota)	135%	135%	136%

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

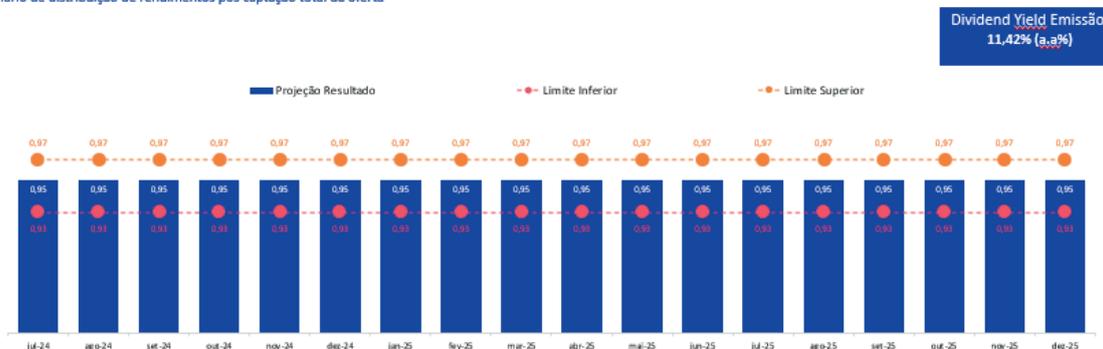
Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em agosto de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia da Administradora, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC. CDI – Taxa utilizada em depósitos realizados entre instituições financeiras, também conhecida como principal indexador dos investimentos de renda fixa. TIRR Nominal – Taxa interna de retorno anualizada. TIRR Real – Taxa interna de retorno anualizada descontada pela inflação projetada incorrida.

No gráfico a seguir, projetamos o pagamento mensal de rendimentos do Fundo, que segundo o estudo de viabilidade realizado, poderá se manter em R\$ 0,95/cota (noventa e cinco centavos por cota) mensalmente durante o segundo semestre de 2024 e R\$ 0,95/cota (noventa e cinco centavos por cota) para o ano de 2025, também levamos ao gráfico dois cenários possíveis em que a distribuição possa oscilar.

## Projeção de Distribuição de Rendimentos Mensais (R\$/Cota)

## Projeção Financeira Pós Oferta

Cenário de distribuição de rendimentos pós captação total da oferta



Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), em agosto de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia da Administradora, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC. *Dividend yield emissão%* termo em inglês, valor de rendimento projetado anualizado sobre a cota de emissão com custos

## 6.7. Cenário de captação mínima

No cenário da captação mínima de cotas de aproximadamente R\$ 30 milhões, não há mudanças relevantes no resultado do Fundo. Com isso, os recursos captados serão aplicados em ativos financeiros compatíveis com a Política de Investimento do Fundo.

## 7. Conclusões

A Oferta está diretamente ligada ao andamento de negociações que o Gestor, junto com a Administradora, vem avaliando e realizando em nome do Fundo, de modo que tais negociações respeitem os termos e premissas do presente Estudo. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas anteriormente, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manter um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo.

Os valores constantes do presente Estudo representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas objeto da 10ª Emissão. O presente Estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3, tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.

São Paulo, 27 de setembro de 2024.

## PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ainda, os valores mencionados neste Estudo foram arredondados e são, portanto, aproximados ao valor real. Ao investidor é recomendada a leitura do Prospecto, da Lâmina, do Regulamento, em especial os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito, bem como dos demais documentos da Oferta, antes de investir seus recursos.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor.

Alocações/ativos sujeitos a alterações/disponibilidade de acordo com as condições de mercado.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC.



Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto, da Lâmina, dos demais documentos da oferta e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO IV – INFORME ANUAL DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	<b>CNPJ do Fundo:</b>	11.160.521/0001-22
<b>Data de Funcionamento:</b>	22/12/2009	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRHGCRCTF000	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	15.418.106,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BANCO GENIAL S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	45.246.410/0001-55
<b>Endereço:</b>	LEOPOLDO COUTO MAGALHAES JUNIOR, 700, 11 ANDAR- ITAIM BIBI- SAO PAULO- SP- 04542000	<b>Telefones:</b>	(11) 37018600
<b>Site:</b>	<a href="https://imobiliario.cshg.com.br">https://imobiliario.cshg.com.br</a>	<b>E-mail:</b>	ri.imobiliario@cshg.com.br
<b>Competência:</b>	06/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: .	.../-	.	.
1.2	Custodiante: ITAU UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	PC ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA, 100, TORRE OLAVO SETUBAL	(11) 3003-4828
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	10.830.108/0001-65	AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI, 105, CONJUNTO 121, TORRE 4, SÃO PAULO/SP	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado: XP INVESTIMENTOS CCTVM S/A	02.332.886/0011-78	AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKE, 1909, ANDARES 29 E 30, SÃO PAULO/SP	(11) 3027-2237
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
<b>1.8</b>	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>2.</b>	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	CRI - GAIA SECURITIZADORA S.A.	Aplicação em ativos-alvo do fundo	462.496,13	Caixa do fundo
	CRI - OPEA SECURITIZADORA S/A	Aplicação em ativos-alvo do fundo	147.048.382,84	Caixa do fundo
	CRI - RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	Aplicação em ativos-alvo do fundo	17.974.963,45	Caixa do fundo
	CRI - TRUE SECURITIZADORA S/A	Aplicação em ativos-alvo do fundo	33.998.984,13	Caixa do fundo
<b>3.</b>	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, buscando sempre maximizar seu retorno ao mesmo tempo em que preserva o capital de seus investidores.			

<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>		
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>		
	Durante o exercício de 2024, até o fechamento do mês de junho de 2024, o Fundo anunciou distribuição de rendimentos que somaram R\$ 87.883.204,20. No mesmo período, o Fundo gerou um resultado base caixa de R\$ 88.808.163,19.		
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>		
	Ainda que 2024 tenha se iniciado em meio a um ciclo de corte da taxa de juros correntes (Selic), movimento este antecipado como bastante positivo para o mercado imobiliário, os ruídos de ordem fiscal e política, bem como volatilidade no mercado de juros americanos, fizeram com que os juros futuros, nominais e reais, no Brasil subissem de forma acentuada durante o primeiro semestre de 2024, refletindo o maior receio do mercado em relação ao futuro à frente. Este movimento acabou anulando quase que totalmente o efeito positivo da queda da Selic do patamar inicial de 13,75% para os atuais 10,50% durante o primeiro semestre. Espera-se agora que as taxas de juros permaneçam em patamar mais elevado por mais tempo, o que deve postergar os efeitos mais positivos no mercado imobiliário. Por outro lado, mercados específicos permanecem desempenhando bem, como crédito imobiliário, galpões logísticos, incorporação de baixa renda, e lajes comerciais em determinadas regiões de São Paulo.		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	Conforme antecipado ao final de 2023, ao longo do primeiro semestre de 2024 aumentamos a exposição do Fundo a ativos indexados ao IPCA, aumentando a exposição em aproximadamente 20% do patrimônio no período, tendo passado de 50% para os atuais 73% do patrimônio exposto ao IPCA. Este movimento vai em linha com nossa visão de que o momento atual, permeado por incertezas fiscais e políticas, que acabaram refletindo em curvas de juros reais bastante altas, é bastante propício para "travar" retornos reais mais elevados do que a média dos últimos anos. Buscaremos fazer este movimento aumentando as taxas médias das operações do Fundo, e ao mesmo tempo mantendo o risco de crédito da carteira.		
<b>5.</b>	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
<b>6.</b>	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	Não possui informação apresentada.		
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>		
	Não aplicável.		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	Não possui informação apresentada.		
<b>10.</b>	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 11º andar, 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, São Paulo, SP <a href="https://imobiliario.cshg.com.br">https://imobiliario.cshg.com.br</a>		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	A comunicação deve ser direcionada ao endereço eletrônico indicado a seguir: <a href="mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br">ri.imobiliario@cshg.com.br</a>		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida ou assinada com utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. Na hipótese da convocação/edital prever voto à distância, a participação dos cotistas poderá ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, de acordo com as regras descritas especificamente na convocação/edital. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicos a cada consulta a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	O Fundo poderá realizar a assembleia por meio eletrônico na hipótese de estar explícito na convocação/edital da referida assembleia. Nesse caso, os procedimentos e regras para a realização da assembleia por meio eletrônico estarão descritos em tais documentos.		
<b>11.</b>	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços. Será devida uma taxa de performance à Administradora, independentemente da Taxa de Administração prevista, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da Administradora, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	6.370.281,75	0,41%	0,39%
<b>12.</b>	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>		

Não possui informação apresentada.						
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>						
<b>Nome:</b>	Augusto Afonso Martins		<b>Idade:</b>	42 anos		
<b>Profissão:</b>	Diretor		<b>CPF:</b>	28981611874		
<b>E-mail:</b>	augusto.martins@cshg.com.br		<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de empresas		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	6.000,00		<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00		<b>Data de início na função:</b>	31/10/2018		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>		<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
Credit Suisse Hedging-Griffo	10/2018 - atualmente	Diretor responsável pela área de investimentos imobiliários		Gestora de recursos		
Credit Suisse Hedging-Griffo	03/2017 a 10/2018	Diretor co-responsável pela área de investimentos imobiliários		Gestora de recursos		
Rio Bravo Investimentos	08/2006 a 03/2017	Sócio co-responsável pela área de investimentos imobiliários		Gestora de recursos		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Evento</b>			<b>Descrição</b>			
<b>Qualquer condenação criminal</b>			Nenhuma			
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>			Nenhuma			
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>						
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>	
Até 5% das cotas	100.684,00	15.418.106,00	100,00%	86,50%	13,50%	
Acima de 5% até 10%						
Acima de 10% até 15%						
Acima de 15% até 20%						
Acima de 20% até 30%						
Acima de 30% até 40%						
Acima de 40% até 50%						
Acima de 50%						
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>						
<b>14.1</b>	<b>Ativo negociado</b>	<b>Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)</b>	<b>Data da transação</b>	<b>Valor envolvido</b>	<b>Data da assembleia de autorização</b>	<b>Contraparte</b>
	19J0133907 (estoque)	aquisição	21/10/2019	4.338.477,62	28/06/2019	CREDIT SUISSE
	19J0133907 (estoque)	aquisição	20/12/2019	35.212.981,51	28/06/2019	CREDIT SUISSE
	19J0133907 (estoque)	aquisição	19/03/2020	5.022.593,21	28/06/2019	CAPITAL MARKETS
	20G0628201 (estoque)	aquisição	17/07/2020	1.904.000,00	28/06/2019	CREDIT SUISSE
	20G0628201 (estoque)	aquisição	29/09/2022	12.502.578,76	28/06/2019	RB CAPITAL DTVM
<b>15. Política de divulgação de informações</b>						
<b>15.1</b>	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
	Nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter cotas. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: I – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da classe; II – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe; ; III – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe; IV – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe; V – a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da classe. Tais informações serão divulgadas à CVM, à B3, via Fundos.NET, e também através do site <a href="https://imobiliario.cshg.com.br">https://imobiliario.cshg.com.br</a> .					
<b>15.2</b>	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
	Fundo listado em bolsa de valores (B3), onde as cotas são admitidas à negociação no mercado secundário sob o ticker HGCR11. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis em <a href="https://imobiliario.cshg.com.br">https://imobiliario.cshg.com.br</a> .					

15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>
	As Diretrizes para exercício de direito de voto em assembleias gerais está disponível para consulta em <a href="https://imobiliario.cshg.com.br/a-gestora/politicas/">https://imobiliario.cshg.com.br/a-gestora/politicas/</a>
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>
	n/a
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo seguirão o disposto no regulamento do Fundo e na regulamentação vigente.

<b>Anexos</b>
<a href="#">5. Fatores de Risco</a>

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**PROPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA  
DE COTAS DA DÉCIMA EMISSÃO DO  
PATRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**Administradora  
BANCO GENIAL S.A.**

**Gestor  
PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**

