

## PROSPECTO DEFINITIVO

### OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DE CLASSE ÚNICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 58.198.613/0001-65

("Fundo")

ADMINISTRADORA



administração  
fiduciária

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

CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-033, Rio de Janeiro – RJ

("Administradora")

GESTORA



### ARX INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 04.408.128/0001-40

Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 401, 402 e 403, CEP 22430-041, Rio de Janeiro – RJ

("Gestora" ou "ARX" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0N0CTF004

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: 5893924FII

Tipo ANBIMA: FII de Papel CRI Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

**Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/328, em 27 de novembro de 2024\***  
**\*concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").**

Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas ("Classe"), com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição, equivalente a R\$ 2,93 (dois reais e noventa e três centavos) por Cota, o qual será utilizado para arcar com a comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder (conforme abaixo definido) pelos serviços de distribuição e demais despesas da Oferta, conforme aqui previsto ("Custo Unitário de Distribuição").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

# R\$300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

\*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (I) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (II) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos").

O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) ("Cotas do Lote Adicional"), totalizando 3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), sendo certo que a definição acerca do exercício parcial ou total da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Attingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento pela Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

As Cotas da Oferta serão admitidas para (I) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (II) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores (conforme abaixo definido) que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

ESTE PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA FORAM ANALISADOS PELA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS - ANBIMA SOB O PROTOCOLO Nº OF00092/2024, DE 8 DE NOVEMBRO DE 2024. CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, EM RAZÃO DO CONVÊNIO CVM-ANBIMA, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DESTE PROSPECTO, NA PÁGINA 38.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175 (CONFORME ABAIXO DEFINIDO).

O INVESTIMENTO NAS COTAS APRESENTA RISCOS, OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 11 A 32.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ("PROSPECTO DEFINITIVO") ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3 ("MEIOS DE DIVULGAÇÃO").

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

EM 06 DE DEZEMBRO DE 2024, OS OFERTANTES COMUNICARAM AO MERCADO A MODIFICAÇÃO DA OFERTA, EM RAZÃO DA ALTERAÇÃO (I) DO CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL, (II) DA INCLUSÃO DO FATOR DE RISCO REFERENTE AO CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E (III) A ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA, SENDO CERTO QUE, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, TAIS ALTERAÇÕES INDEPENDEM DE PRÉVIA APROVAÇÃO DA CVM.

O PROSPECTO DEFINITIVO E A LÂMINA FORAM ORIGINALMENTE PUBLICADOS EM 27 DE NOVEMBRO DE 2024 E REPUBLICADOS EM 06 DE DEZEMBRO DE 2024, EM RAZÃO DA MODIFICAÇÃO DA OFERTA.

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 06 DE DEZEMBRO DE 2024.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

STOCHE FORBES

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve descrição da oferta.....	2
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento .....	2
2.3 Identificação do público-alvo .....	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	4
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição.....	4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	4
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DOS 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 investimento, descrevendo-a sumariamente .....	7
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 .....	8
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.....	10
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>11</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	12
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>33</b>
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso .....	34
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>36</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 .....	37
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	37
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) .....	37
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	37
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>38</b>
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	39
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	39
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 .....	39
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>41</b>
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	42
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	42
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	46
8.4 Regime de distribuição.....	46
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	49
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado .....	49
8.7 Formador de mercado .....	49
8.8 Contrato de estabilização .....	50
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento .....	50
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....</b>	<b>51</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.....	52

<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES</b> .....	<b>53</b>
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	54
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO</b> .....	<b>56</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 .....	57
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado .....	61
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS</b> .....	<b>63</b>
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: .....	64
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA</b> .....	<b>65</b>
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso.....	66
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 .....	66
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS</b> .....	<b>67</b>
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da Gestora .....	68
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	68
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	69
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	69
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	69
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto.....	69
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS</b> .....	<b>70</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS</b> .....	<b>72</b>

## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	Instrumento de Constituição
<b>ANEXO II</b>	Instrumento de Alteração
<b>ANEXO III</b>	Regulamento
<b>ANEXO IV</b>	Estudo de Viabilidade
<b>ANEXO V</b>	Procuração de Conflito de Interesses
<b>ANEXO VI</b>	Manual de Exercício de Voto
<b>ANEXO VII</b>	Informe Anual

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

## 2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), nos termos e condições aprovados por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada*", celebrado em 21 de novembro de 2024 ("**Instrumento de Constituição**" ("**Instrumento de Constituição**"), que integra este Prospecto Definitivo como Anexo I, e previstos no "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada*" ("**Contrato de Distribuição**"), celebrado entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora em 27 de novembro de 2024, conforme aditado.

A última versão do regulamento do Fundo foi aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada*", celebrado em 26 de novembro de 2024 ("**Instrumento de Alteração**" e "**Regulamento**", respectivamente), que integram este Prospecto Definitivo como Anexos II e III, respectivamente.

A Oferta seguiu o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, mediante análise prévia pela entidade autorreguladora autorizada pela CVM, a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("**ANBIMA**"), nos termos do convênio celebrado para esse fim entre a CVM e a ANBIMA.

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

As Cotas do Fundo: (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência (nos termos do Regulamento); (viii) cada Cota corresponderá a um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, contratada pela Administradora, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados ("**Escriturador**").

Sem prejuízo do disposto nos itens "(i)" e "(viii)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não, do Fundo; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo, e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens "(i)" a "(v)" acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) se aplicável, 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 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor, e a regulamentação aplicável.

Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre as matérias previstas nos incisos II, IV e XII do item F.I do Regulamento e a aprovação das referidas matérias será sempre aplicado o maior quórum pela legislação vigente, nos termos previsto no item 7.VII.4 do Regulamento.

Nos termos do item B.II do Regulamento, a Administradora e a Gestora, poderão, em conjunto, deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão da Classe Única (“**Capital Autorizado**”).

### **CADA COTA TERÁ AS CARACTERÍSTICAS QUE LHE FOREM ASSEGURADAS NO REGULAMENTO DO FUNDO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO VIGENTES.**

#### **2.3 Identificação do público-alvo**

A Oferta é destinada aos 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 (“**Resolução CVM 27**”), 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 fundos de investimentos, 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 pessoas físicas ou jurídicas que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem termo de aceitação da Oferta (“**Termo de Aceitação da Oferta**”) ou ordem de investimento (“**Ordem de Investimento**”), conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil (“**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 Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentos e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (conforme abaixo definido) (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“**Resolução CVM 11**”).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas “**Pessoas Vinculadas**” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do

artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

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

#### **2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

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

#### **2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição**

O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido) ("**Preço de Emissão**").

O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a R\$ 2,93 (dois reais e noventa e três centavos) por Cota, o qual será utilizado para arcar com a comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder pelos serviços de distribuição e demais custos e despesas da Oferta os quais serão integralmente arcados pelo Fundo.

#### **2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta**

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("**Montante Inicial da Oferta**").

O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Lote Adicional**"), ou seja, em 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) ("**Cotas do Lote Adicional**"), totalizando 3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) ("**Montante Total da Oferta**"), sendo certo que a definição acerca do exercício parcial ou total da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---

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

Observada a política de investimentos do Fundo prevista no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, após a dedução dos custos e das despesas da Oferta, serão aplicados, sob a gestão da Gestora, em: **(a)** no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio ("**Ativos-Alvo**"): (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**"); e/ou (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("**LCI**"); (iii) Letras Hipotecárias ("**LH**"); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas ("**LIG**"); e **(b)** nos demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("**Outros Ativos**", quando em conjunto com os Ativos-Alvo, os "**Ativos**").

O percentual mínimo estabelecido nos termos do item "a" acima somente será observado após o Período de Investimento, e deverá levar em consideração os Ativos-Alvo em relação aos quais o Fundo já tenha assinado quaisquer boletins de subscrição, compromissos de integralização ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos-Alvo.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido do Fundo que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, deverá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo; (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (iii) outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável ("**Ativos de Liquidez**").

O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A aquisição dos Ativos-Alvo pelo Fundo será realizada diretamente pela Gestora, a seu exclusivo critério, observado que os Ativos-Alvo deverão ter sido emitidos em total conformidade com os requisitos estabelecidos na legislação e na regulamentação em vigor.

A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco, conforme definidos no Regulamento e na Resolução CVM 175, quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

A Gestora poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe Única:

- I. negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- II. tomar decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os ativos que comporão o patrimônio do Fundo (exceto imóveis), de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I do Regulamento, observando as limitações impostas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Nos termos do artigo 86, § 1º e 2º da parte geral da Resolução CVM 175, caso venha ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, a gestão da carteira alcançará a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.

Excepcionalmente e, sem prejuízo da política de investimentos descrita no Regulamento, o Fundo poderá deter imóveis, cotas, ações e outros ativos relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo, inclusive que estejam gravados com ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, hipótese em que a Administradora poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exclusivamente nas hipóteses permitidas na Resolução CVM 175.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* de Ativos-Alvo do Fundo **meramente indicativo** abaixo foi construído com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão do Fundo. Desse modo, o *pipeline* **meramente indicativo** de Ativos-Alvo é atualmente composto por:

ATIVO	STATUS	VOLUME (R\$ MI)	INDEXADOR	TAXA	SEGMENTO	PREVISÃO DE LIQUIDAÇÃO
CRI 1	Em negociação	29,00	CDI +	3,00%	Antecipação de Aluguel	Janeiro/25
CRI 2	Em negociação	29,00	CDI +	3,40%	Estoque Residencial	
CRI 3	Em negociação	29,00	CDI +	3,80%	Estoque Residencial	
CRI 4	Em negociação	29,00	CDI +	4,00%	Incorporação	
CRI 5	Em negociação	29,00	CDI +	4,30%	Incorporação	
CRI 6	Em negociação	29,00	CDI +	2,70%	Prédio Corporativo	Fevereiro/25
CRI 7	Em negociação	29,00	CDI +	2,50%	Prédio Corporativo	
CRI 8	Em negociação	29,00	CDI +	2,70%	Shopping	
CRI 9	Em negociação	28,00	CDI +	2,50%	Shopping	
CRI 10	Em negociação	28,00	CDI +	2,40%	Corporativo (cia aberta)	
CRI 11	Originação Futura	14,40	CDI +	2,50%	Corporativo (cia aberta)	2º Trimestre/25
CRI 12	Originação Futura	14,40	CDI +	3,25%	Estoque Residencial	
CRI 13	Originação Futura	14,40	CDI +	3,50%	Estoque Residencial	
CRI 14	Originação Futura	14,40	CDI +	2,70%	Prédio Corporativo	
CRI 15	Originação Futura	14,40	CDI +	2,60%	Shopping	
CRI 16	Originação Futura	14,40	CDI +	4,00%	Incorporação	3º Trimestre/25
CRI 17	Originação Futura	14,40	CDI +	2,50%	Prédio Corporativo	
CRI 18	Originação Futura	14,40	CDI +	4,30%	Incorporação	4º Trimestre/25
CRI 19	Originação Futura	14,40	CDI +	2,95%	Shopping	
CRI 20	Originação Futura	14,40	CDI +	3,00%	Antecipação de Aluguel	

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS ALVO, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.**

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

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

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

As informações divulgadas no quadro do *pipeline* acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal *pipeline* que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

**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**

A aquisição dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas à Gestora e/ou à Administradora é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável ("**Ativos em Conflito de Interesses**").

Nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 e demais regulamentação aplicável, a concretização da aquisição dos Ativos em Conflito de Interesses deve ser aprovada por meio de aprovação prévia dos Cotistas em resposta a consulta formal ou reunidos em Assembleia de Cotistas do Fundo ("**Assembleia de Conflito de Interesses**") com a presença de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) a maioria de voto dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo, metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

Com os recursos da presente emissão, há previsão de aquisição de Ativos em Conflito de Interesses pelo Fundo com o intuito de aproveitar o ecossistema de originação e gestão ativa da Administradora e da Gestora e/ou de sociedades dos respectivos grupos econômicos. Considerando tratar-se de primeira emissão do Fundo, após o encerramento da Oferta e antes da realização de um investimento em Ativos em Conflito de Interesse, o Fundo realizará a Assembleia de Conflito de Interesses envolvendo a deliberação e aprovação sobre a possibilidade de realização de operações, pelo Fundo, que possam caracterizar situações de conflito de interesses ("**Consulta de Critérios de Elegibilidade**"), oportunidade na qual serão também deliberados sobre os critérios para aquisição dos Ativos em Conflito de Interesses, conforme abaixo indicados ("**Critérios de Elegibilidade**"), de modo que tais critérios, se aprovados, serão inseridos no item A.I.7 do Anexo I Regulamento, para que o Fundo possa adquirir Ativos em Conflito de Interesses que atendam aos Critérios de Elegibilidade, sem necessidade de aprovação individual e específica por uma Assembleia de Conflito de Interesses:

Certificados de Recebíveis Imobiliários com Lastro Pulverizado:

- (i) Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou as pessoas ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iii) Créditos deverão contar com cobrança realizada pelo próprio cedente ou originador dos respectivos créditos, desde que exista um *backup servicer* que não seja parte relacionada;

Certificados de Recebíveis com Lastro Não Pulverizado:

- (i) Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iii) Caso o CRI conte com garantia real, deverá possuir *duration* (prazo médio ponderado do vencimento previsto para tal CRI) igual ou inferior a 10 (dez) anos e deve prever *covenant* de verificação de cobertura de garantia real ou de cobertura de serviço da dívida;
- (iv) caso não conte com garantia real, o CRI deverá possuir *duration* (prazo médio ponderado do vencimento previsto para tal CRI) igual ou inferior a 5 (cinco) anos;
- (v) Deve prever *covenant* de verificação de cobertura de garantia real ou de cobertura de serviço da dívida.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 19 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

**CASO HAJA MODIFICAÇÃO DOS PARÂMETROS APROVADOS NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A ADMINISTRADORA DEVERÁ CONVOCAR UMA NOVA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, PARA QUE OS NOVOS CRITÉRIOS SEJAM APROVADOS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que efetivamente subscreverem Cotas na Oferta poderão no mesmo ato da adesão à Oferta, por meio digital ou por meio físico, outorgar procuração específica contendo a respectiva orientação de voto, nos termos do Anexo V ("Procuração de Conflito de Interesses"), seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às deliberações constantes da Consulta de Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas no item 16 deste Prospecto Definitivo e no Manual do Exercício de Voto, que integra este Prospecto Definitivo como Anexo VI. A outorga da procuração para exercício do direito de voto na forma acima será facultativa e está sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor irá efetivamente se tornar Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021 CVM/SRE.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails [jur.fundosestruturados@xpi.com.br](mailto:jur.fundosestruturados@xpi.com.br) e [adm.fundos@xpi.com.br](mailto:adm.fundos@xpi.com.br), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas **ou** (2) de forma física (via original), na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior que deliberar sobre os Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas no item 16 deste Prospecto Definitivo e no Manual do Exercício de Voto, que integra este Prospecto Definitivo como Anexo VI.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia geral de Cotistas que deliberar pelos Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas no item 16 deste Prospecto Definitivo e no Manual do Exercício de Voto, observado que ela não é irrevogável e irretirável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica.

Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails [jur.fundosestruturados@xpi.com.br](mailto:jur.fundosestruturados@xpi.com.br) e [adm.fundos@xpi.com.br](mailto:adm.fundos@xpi.com.br), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas **ou** (2) de forma física (via original), na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior que deliberar sobre os Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas no item 16 deste Prospecto Definitivo e no Manual do Exercício de Voto, que integra este Prospecto Definitivo como Anexo VI.

A procuração (a) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; (b) será dada por investidores que, antes de outorgá-la, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta; e (c) não poderá ser outorgada à Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário, tampouco à pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora e/ou a consultor imobiliário.

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse de Conflito para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses, nos termos do inciso IV do artigo 12 da Resolução CVM nº 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesse, conforme quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM nº 175.

### **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 (conforme abaixo definido) das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 do Prospecto Definitivo, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

**NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A ADMINISTRADORA, COM O SUPORTE DA GESTORA, PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM ESTAR SUJEITA A ORDEM DE PRIORIDADE ESPECÍFICA.**

## 4. FATORES DE RISCO

---

#### **4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor**

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.*

*Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

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

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

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

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

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo, pelos Outros Ativos e/ou pelos Ativos de Liquidez. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo, dos Outros Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Nesse sentido, caso o Cotista queira negociar suas Cotas no mercado secundário, poderá sofrer prejuízos em razão da queda no valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, o que afetará o Cotista negativamente.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

O Fundo está exposto ao risco de crédito dos devedores de direitos creditórios vinculados a Ativos-Alvo, Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e dos emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo, uma vez que os Ativos-Alvo, os Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade dos seus devedores e/ou emissores cumprirem suas obrigações e honrarem os compromissos de pagamento de principal e juros de suas dívidas. Eventos que possam afetar 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 de crédito dos devedores e/ou emissores, mesmo que não substanciais, também podem impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, comprometendo sua liquidez. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço

e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros para arcar com compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada acarretando o inadimplemento. 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 e, conseqüentemente, afetará negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto**

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo e suas perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. A rentabilidade alvo descrita no Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os potenciais investidores. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas aqui indicadas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC").

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas**

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e na Classe, o que poderá prejudicar os cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo em mercado secundário**

As Cotas e os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário ("FII") são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter certa dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas ou de acarretar perdas do capital aplicado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco relacionado a fatores macroeconômicos relevantes**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, resultando, em geral, na

saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no país. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios à Administradora e à Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Riscos relacionados ao mercado dos Ativos-Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo**

Os Ativos-Alvo, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações em seu valor e rentabilidade e às condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que vierem a compor a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Não existe garantia de que a queda dos preços dos ativos integrantes da carteira não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos-Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Os Ativos-Alvo, os Outros Ativos e Ativos de Liquidez possuem retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, o Fundo poderá 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 certificados de recebíveis imobiliários 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-Alvo, aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez 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.

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

Os Ativos-Alvo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos e que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos e não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Por fim, o Fundo deve observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos potenciais investidores, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Riscos institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Riscos regulatórios**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Porém, considerando a pouca maturidade e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos potenciais investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual. Adicionalmente, os FII são atualmente regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos FII, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas.

Ademais, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente causar prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **Riscos tributários**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas; ou quanto ao recolhimento dos tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo o Fundo, inclusive, ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("**Lei 9.779/99**"), representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Caso o Fundo obtenha ganhos na alienação de cotas de outros FII, referido entendimento será questionado pela Administradora, e se mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

Nos termos da Lei 9.779/99, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos; (ii) da extinção de benefício fiscal; (iii) da majoração de alíquotas; ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, o que poderá causar prejuízos aos seus investimentos.

Adicionalmente, o governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, os rendimentos advindos dos CRIs, auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do IR na fonte, por força do artigo 16-A da Lei 8.668. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas, ou ainda a criação de novos tributos poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo e, conseqüentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Alterações futuras na legislação tributária, eliminando isenções, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderão eventualmente afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição às referidas isenções, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos potenciais investidores, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus potenciais investidores a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

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

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LIG, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**IN RFB 1.585**”). Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI**

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Em seu parágrafo único, estabelece que: *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

## Risco do Estudo de Viabilidade

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Desta forma, caso venham a existir novos atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("**Instrução CVM 516**"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 16 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**") e a constituição da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**CPC**"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 contém a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC para os FII, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

## **Riscos de interpretação da Lei 8.668 em relação ao previsto na Resolução CVM 175 com relação à limitação da responsabilidade dos cotistas frente às suas obrigações do Fundo**

A Lei 8.668 dispõe no item (ii) de seu artigo 13 que o cotista do Fundo “*não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas*”. No entanto, dada a natureza condominial dos fundos de investimento, existe o risco de os tribunais interpretarem as atuais normas que regem os fundos de investimento no sentido de que a responsabilidade dos cotistas do fundo de investimento é ilimitada em qualquer hipótese. A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, em linha com o disposto na Lei 8.668, previu a possibilidade de os regulamentos dos fundos de investimento limitarem expressamente a responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas, sujeita à regulamentação por parte da CVM, racional também trazido pela Resolução CVM 175.

Tendo isso em vista, a depender do momento em que tal situação vier a ser analisada, caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo por qualquer motivo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar quanto a aportes adicionais de capital no Fundo. Além disso, mesmo que os Cotistas aprove o aporte de recursos em caso de patrimônio negativo, a depender da capacidade financeira dos Cotistas não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas, de forma que o Cotista poderá ser negativamente afetado.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deverá, dentre outras medidas, não aprovar novas emissões de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, considerando a eventual deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

O Fundo adquirirá Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos de Liquidez com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos a riscos que, se concretizados, poderão afetar os rendimentos das Cotas. O preço dos Ativos-Alvo, dos demais ativos investidos pelo Fundo, bem como dos outros ativos relacionados ao setor imobiliário também podem ser afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo.

Além disso, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulamentações que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Ativos-Alvo, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

#### **Risco de execução das garantias atreladas aos CRI**

O investimento nos Ativos-Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos-Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos-Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos-Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos-Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

#### **Risco de prestação de fiança, aval, aceite ou outras formas de retenção de risco**

Caso seja aprovado em Assembleia Geral de Cotista específica, o Gestor poderá em nome da Classe Única e/ou do Fundo utilizar os Ativos-Alvo na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, nos termos do artigo 86, § 1º e 2º da Parte Geral da Resolução CVM 175 nas operações da própria Classe Única. Nestas hipóteses, em caso de inadimplemento, poderá ocorrer a execução das garantias outorgadas pela Classe Única, hipótese em que a rentabilidade do Fundo e seus resultados poderão ser afetados.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

Caso não seja atingida o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Subscrição, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Ativos de Liquidez, nos termos da regulamentação vigente aplicável, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco relacionado aos CRIs**

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 de atraso para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos Cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de desvalorização dos imóveis lastro dos CRI; do risco de ocorrência de sinistros nos empreendimentos imobiliários que lastreiam os CRI; 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:** Médio

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

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas as cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao volume total da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. O potencial investidor deve estar ciente de que a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo potencial investidor variar em decorrência da redução da capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta dentro do prazo de distribuição, a Oferta será cancelada e os potenciais investidores terão suas ordens canceladas, e caso já tenham realizado a integralização das cotas para a respectiva instituição participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva

data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas ou desatualizadas. Neste sentido, o desempenho real do Fundo pode não ser igual ao previsto nas projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, o que pode afetar a rentabilidade das Cotas e o Investidor.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco relacionado à liquidez**

As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação na bolsa de valores, no mercado secundário, de modo que, no curto prazo, podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Os Ativos-Alvo investidos pelo Fundo poderão estar lastreados ou garantidos por imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Riscos jurídicos**

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 arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de não emissão/renovação de autorizações exigidas para o desenvolvimento/funcionamento dos empreendimentos imobiliários que compõem o portfólio do Fundo**

O Fundo possui como política de investimento a aquisição preponderante de CRI, de forma que, atualmente, não possui empreendimentos imobiliários diretamente adquiridos em carteira, embora parte dos recursos dos CRI sejam utilizados para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Os empreendimentos imobiliários que eventualmente venham a compor o portfólio do Fundo ou estejam relacionados aos CRI poderão estar em diferentes fases de desenvolvimento, sendo que não é possível assegurar que todas as autorizações/licenças exigidas para a instalação, operação e funcionamento serão emitidas e/ou renovadas, como, sem limitação, os seguintes documentos: alvará de construção, licença de execução da obra, ato de aprovação do projeto pela autoridade competente, licenças ambientais (ex.: licenças prévia, de instalação e de operação) e licenças de instalação e funcionamento expedidas pelas municipalidades.

Assim, a não obtenção ou não renovação de autorizações/licenças indispensáveis para instalação e funcionamento dos empreendimentos imobiliários podem prejudicar, ou mesmo obstar, o início do desenvolvimento do empreendimento e a remuneração dos CRI, e/ou resultar na aplicação de penalidades

pelos órgãos governamentais competentes, que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até, em casos mais extremos, o embargo dos respectivos empreendimentos.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de restrição na negociação**

Alguns dos Ativos-Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez que eventualmente vierem a compor a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, poderão estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas. Adicionalmente, eventual não aprovação da aquisição de ativos conflitados também poderá diminuir a oferta de ativos para o Fundo. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco operacional**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado,

determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez, aos Outros Ativos e Ativos-Alvo**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora**

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outras. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo-Alvo, um Outro Ativo e/ou um Ativo de Liquidez para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos-Alvo, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, na manutenção dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos-Alvo, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **A importância da Gestora**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos-Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos-Alvo, aos Outros Ativos e aos

Ativos de Liquidez objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora 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

#### **Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, sujeito, ainda, à obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de governança**

Conforme a regulação vigente, não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "i" a "iv", caso estas decidam adquirir cotas.

Adicionalmente com relação à governança, os atos que possam caracterizar situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Por fim, cumpre destacar que 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 imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

## Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

**OS INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÃO PARTICIPAR DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA, SEM QUALQUER LIMITAÇÃO EM RELAÇÃO AO VALOR TOTAL DA OFERTA, OBSERVADO, NO ENTANTO, QUE CASO SEJA VERIFICADO EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR A 1/3 (UM TERÇO) DA QUANTIDADE DE COTAS INICIALMENTE OFERTADA NO ÂMBITO DA OFERTA (SEM CONSIDERAR EVENTUAIS COTAS DO LOTE ADICIONAL), OS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA E ORDENS DE INVESTIMENTO DAS PESSOAS VINCULADAS SERÃO CANCELADOS.**

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) 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 (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de concentração de propriedade de Cotas por um mesmo Investidor**

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos-Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, afetando-os negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Caso na Data de Liquidação (conforme abaixo definido) os Investidores não integralizem as Cotas, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco de eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos Termos de Aceitação da Oferta feitos perante tais Participantes Especiais**

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, 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 Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, os Participantes Especiais em questão deverão cancelar todos os Termos de Aceitação da Oferta que tenham 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 acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

## **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-Alvo, Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

## **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos-Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez**

Os ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Adicionalmente, poderá haver dificuldades na identificação de novos ativos que estejam de acordo com a política de investimento do Fundo para reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os Cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que seu o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

## **Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI**

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

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

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

## **Riscos de despesas extraordinárias**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

## **Riscos do uso de derivativos**

Os Ativos-Alvo, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo podem ser contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

## **Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das emissões autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

## **Risco de desenquadramento passivo involuntário**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

## **Risco relativo ao prazo de duração do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio especial fechado, com prazo de duração determinado, o resgate de cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração (conforme abaixo definido); (ii) quando da amortização integral das respectivas cotas do Fundo; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente; não sendo de competência dos Cotistas deliberar sobre a amortização de suas Cotas. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco relativo às novas emissões de cotas**

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, os potenciais investidores poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de desastres naturais**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Riscos ambientais**

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

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel**

A rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos imóveis que estejam relacionados aos Ativos-Alvo que eventualmente vierem a ser investidos pelo Fundo pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

## **Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação**

O Fundo poderá investir em Ativos-Alvo que gerem renda por meio de locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são quanto: (i) à receita de locação, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo; e (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos Ativos-Alvo comprometerá as receitas do Fundo e podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

## **Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional**

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem cronológica de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, for recebido e processado.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

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

## 5. CRONOGRAMA

---

## 5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>
1	Emissão do Parecer ANBIMA Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo	27/11/2024
2	Início das apresentações a potenciais Investidores	28/11/2024
3	Início do Período de Coleta de Investimentos	04/12/2024
4	Divulgação da nova versão deste Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	06/12/2024
5	Início do período de desistência em decorrência da Modificação da Oferta	09/12/2024
6	Encerramento do período de desistência em decorrência da Modificação da Oferta	13/12/2024
7	Encerramento do Período de Coleta de Investimentos	27/12/2024
8	Data de realização do Procedimento de Alocação	30/12/2024
9	Data de Liquidação da Oferta	06/01/2025
10	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	26/05/2025

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" deste Prospecto Definitivo.

<sup>(2)</sup> As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM. Eventuais novos "Períodos de Coleta de Investimentos" e novas "Datas de Liquidação" poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento, mediante comunicado ao mercado.

<sup>(3)</sup> Cronograma alterado para incluir a data de divulgação da nova versão deste Prospecto Definitivo e da Lâmina, a data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta (conforme definido abaixo), e as datas de início e de encerramento do período de desistência em decorrência da Modificação da Oferta (conforme definido abaixo).

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**

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

**Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website* clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão do ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**Gestora:** <https://www.arxinvestimentos.com.br/> (neste *website*, clicar em "Fundos" e na sequência clicar em "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 "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", *buscar por* "ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou 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 "ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Primeira Emissão de Cotas", o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou 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)).

**b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.**

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o termo de adesão ao Regulamento ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos e das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Ativos de Liquidez, nos termos da regulamentação vigente aplicável ("**Investimentos Temporários**"), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("**Critérios de Restituição de Valores**"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos, observado que, com relação às Cotas não custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Para fins da Oferta, "**Dia Útil**" ou "**Dias Úteis**" significa qualquer dia, exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

## 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**

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto no Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas realizadas pela Classe, aos Cotistas que tiverem Cotas devidamente subscritas e integralizadas em data a ser definida nos documentos da referida oferta, será assegurado o direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, e observado o previsto no Regulamento.

**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)**

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

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

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta e já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

---

## 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Nos termos da Resolução CVM 160, as Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário com o público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3 e pela regulamentação aplicável. As Cotas do Fundo devem ser negociadas exclusivamente via balcão, administrado e operacionalizado pela B3.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

## 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 em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em balcão. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 11 A 32 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.**

## 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*

Em 06 de dezembro de 2024, os Ofertantes comunicaram ao mercado sobre a modificação de determinadas características da Oferta ("**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**"), informando, especificamente, a respeito da: (i) alteração do Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, que passará a ser a alocação por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, considerando o momento de apresentação dos Termos de Aceitação ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, ao Coordenador Líder; (ii) inclusão de fator de risco referente ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional; e (iii) alteração do Cronograma da Oferta, para inclusão (a) da data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta; (b) da data de divulgação da nova versão deste Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (c) das datas de início e de encerramento do período de desistência para os Investidores que tenham aderido à Oferta, sendo certo que, nos termos da Resolução CVM 160, tal modificação e republicação deste Prospecto Definitivo independem de prévia aprovação da CVM ("**Modificação da Oferta**").

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o período de coleta de investimentos já foi iniciado, será aberto o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta.

Caso a Oferta seja novamente 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 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, 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, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse 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 A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende 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 quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, 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 respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo 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 16:00 (dezesseis) 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 não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Eventual adesão de Participantes Especiais da Oferta após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

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

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação da Oferta e sua Ordem de Investimento, conforme o caso, que poderá ser enviado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido), ou de seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, por Investidores Institucionais até a data do Procedimento de Alocação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso ("**Critérios de Aceitação da Oferta**").

Caso o Investidor indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor (conforme abaixo definido).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

### **PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA", NA PÁGINA 22 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO**

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição".

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

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2 deste Prospecto Definitivo.

### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenção de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Termo(s) de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa ("**Oferta Não Institucional**"). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou suas Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação da Oferta e na própria Ordem de Investimento, conforme o caso, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos 1º e 3º do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordem de Investimento, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta ou às Ordem de Investimento, conforme o caso, feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta e/ou Ordens de Investimento, conforme o caso, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou na(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(vi)" abaixo, limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou

da(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração;

- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Subscrição, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta até às 10:00 (dez) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação da Oferta serão automaticamente cancelados pela Instituição Participantes da Oferta; e
- (vii) até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou a(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional as Cotas correspondentes à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou da(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, e o Preço de Subscrição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração.

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

Caso o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, todos os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior à quantidade de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, considerando o momento de apresentação dos Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento, conforme o caso, ao Coordenador Líder inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação da Oferta ou de cada Ordem de Investimento, conforme o caso, e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Cotas ("**Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional**").

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Termo de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas por eles indicada no respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso. O Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Termo de Aceitação da Oferta ou de uma Ordem de Investimento, conforme o caso, os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das Instituições Participantes da Oferta e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

### Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas Ordens de Investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar, dentre outras previstas no Termo de Aceitação da Oferta e na Ordem de Investimento, conforme o caso, os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem de Investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar sua Ordem de Investimento ou Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento e/ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a Ordem de Investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes e o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário ("**Critérios de Colocação da Oferta Institucional**").

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, as respectivas Cotas que, até data definida no formulário de liberação,

que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado e/ou a Ordem de Investimento, conforme o caso, são completos e suficientes para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

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.

### **NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.**

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Instrumento de Constituição, constante no Anexo I a este Prospecto Definitivo.

O Fundo foi registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", conforme em vigor.

#### **8.4 Regime de distribuição**

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a regulamentação vigente aplicável e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente (i) à carta convite a ser disponibilizada no *website* da B3 e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição; ou (ii) ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

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

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

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício parcial ou total da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**").

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta ("**Data de Liquidação**").

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto Definitivo e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina ("**Lâmina**"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, do Fundos.NET e da B3 ("**Meios de Divulgação**").

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o disposto no item "(viii)" abaixo, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Definitivo ("**Período de Coleta de Intenções de Investimento**"), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;

- (v) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação;
- (vi) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme o item 8.2 acima;
- (vii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar Ordem de Investimento para o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (viii) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, ao Coordenador Líder, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Termo de Aceitação da Oferta e a Ordem de Investimento, conforme o caso, deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (x) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará (a) os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xii) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- (xiii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**") nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta.

## 8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

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

### Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação e as Ordens de Investimento, conforme o caso, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; (iv) determinar o percentual do volume final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar e observar os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional ("**Procedimento de Alocação**").

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

### Liquidação

A liquidação financeira das Cotas se dará na data de liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

## 8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas da Oferta serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

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

## 8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, e do Regulamento para "Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

### **8.8 Contrato de estabilização**

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

### **8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento**

O investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Cotas, totalizando o montante de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), salvo se (i) o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.



## 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**

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da regulamentação vigente aplicável e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto (“**Estudo de Viabilidade**”).

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

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

## **10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

---

## **10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta**

### Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, com a Gestora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora e a XP Investimentos não possuem qualquer relação societária entre si.

Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder na oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do ARX Dover Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário, pela qual recebeu R\$940.181,06 (novecentos e quarenta mil, cento e oitenta e um reais e seis centavos) a título de comissionamento.

A Gestora e a XP Investimentos não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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

### Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora, e a XP Investimentos, na qualidade de Coordenador Líder

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica.

A XP Investimentos utiliza sistemas e adota procedimentos internos de compliance e *chinese wall* (segregação das divisões internas e, conseqüentemente, das informações disponíveis a cada divisão, de acordo com o seu segmento e função), com o objetivo de evitar o compartilhamento não autorizado de informações confidenciais. Nesse sentido, não há qualquer compartilhamento de informações entre as áreas que prestam serviços de administração de fundos e as áreas que prestam serviços de coordenação e distribuição de ofertas públicas de valores mobiliários, garantindo o pleno atendimento ao disposto na regulamentação. **Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco", em especial o fator de risco "Risco de potencial conflito de interesses" na página 19 deste Prospecto.**

### Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante

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

### Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. Exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante.

A Gestora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Potenciais Conflitos de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Nos termos da Resolução CVM 175, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do administrador, gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas tendo como contraparte o administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores do administrador, gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e V. a aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Ressalta-se que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Ademais, conforme previsto na seção “Destinação de Recursos”, o Fundo poderá destinar até a integralidade dos recursos captados na Emissão para Ativos-Alvo da Oferta que estejam em situação de potencial conflito de interesses, e cujo investimento pelo Fundo demandará aprovação dos Cotistas em sede de assembleia geral de Cotistas, os quais deverão ser aprovados conforme Consulta dos Critérios de Elegibilidade indicados no item 3.2 deste Prospecto. Caso os Critérios de Elegibilidade ou a aquisição dos Ativos em Conflito de Interesse não sejam aprovados, a Gestora poderá encontrar dificuldade em alocar os recursos do Fundo com uma rentabilidade igual ou semelhante, de modo que a não aprovação poderá afetar o resultado projetado.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” NA PÁGINA 19 DESTA PROPOSTA DEFINITIVA.**

## **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**

**Contrato de Distribuição**

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 67 deste Prospecto Definitivo.

**Condições Suspensivas da Oferta**

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos neste Contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições suspensivas (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("**Condições Suspensivas**"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM (exceto pelo item "v", abaixo) e mantidas até a Data de Liquidação (exclusive), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, inclusive em decorrência da diligência prévia a ser realizada ("**Due Diligence**"):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, até a data de registro da Oferta na CVM, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços, incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;
- (ii) aceitação, pelo Coordenador Líder e pela Gestora, da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e a realização da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora ou pelo Fundo, conforme aplicável;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e aos assessores legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção de parecer da ANBIMA indicando a inexistência de óbice para que a CVM conceda o registro da Oferta;
- (v) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (vi) admissão das Cotas para distribuição, no mercado primário, no MDA, e negociação, no mercado secundário, no Fundos21, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (vii) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência da Gestora na CVM devidamente atualizado;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da Due Diligence, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos;

- (x) verificação, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, este Prospecto Definitivo e o estudo de viabilidade, sendo que os Ofertantes serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xi) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora e/ou pela Administradora, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data da Liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas por cada uma das Ofertantes, no âmbito da Oferta e do procedimento de Due Diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que alterem de forma comprovada, adversa e material as condições da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da due diligence jurídica feita pelos seus assessores legais, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do procedimento de Back-up, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal ("**Legal Opinion**") dos assessores legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xv) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da Data da Liquidação da Oferta, das versões assinadas das Legal Opinions dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xvi) obtenção pela Gestora, pelo Fundo, pela Administradora, suas Afiliadas, conforme aplicáveis, e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e outros, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente dos Ofertantes;
- (xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária dos Ofertantes (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada dos Ofertantes (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum dos Ofertantes, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o "**Grupo Econômico**"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto ou indireto dos Ofertantes, conforme o caso;
- (xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos condição fundamental de funcionamento. Para fins deste item, entende-se por contratos e acordos relevantes que dão aos Ofertantes condição fundamental de funcionamento aqueles cuja

não manutenção poderá prejudicar ou acarretar a perda da sua condição formal ou material de conduzir a administração ou gestão (conforme o caso) dos fundos por eles administrados ou geridos (conforme o caso);

- (xx) não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Gestora ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Gestora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxi) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de: (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("**RAET**"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxii) cumprimento pelos Ofertantes de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição exceto conforme expressamente permitido na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, conforme em vigor ("**Código de Ofertas Públicas**");
- (xxiii) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, as taxas e os emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;
- (xxv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 pelos Ofertantes, por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelos Ofertantes ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxvii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelos Ofertantes ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xxviii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelos Ofertantes junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxix) rigoroso cumprimento pelos Ofertantes e por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir

eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. Os Ofertantes obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxx) inexistência de violação, pelos Ofertantes, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxi) autorização, pelos Ofertantes, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca das Ofertantes, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxii) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- (xxxiii) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis do Código de Ofertas Públicas; e
- (xxxiv) recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, de checklist preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos no Código de Ofertas Públicas.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso não seja cumprida qualquer das Condições Suspensivas e o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, e o pagamento, conforme o caso, da Remuneração de Descontinuidade (conforme definida no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensiva, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas outras obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

#### Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, o Fundo e a Gestora pagarão, conforme abaixo, pagarão ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos próprios, em até 3 (três) Dia Útil da Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (“**Comissionamento**”).

- (i) **Comissão de coordenação e estruturação:** no valor equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, com base no Preço de Emissão, incluídas as eventuais Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, subscritas e integralizadas (“**Comissão de Coordenação e Estruturação**”), sendo certo que 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) serão arcados diretamente pela Gestora e 0,50% (cinquenta centésimos por cento) serão arcados diretamente pelo Fundo; e

- (ii) **Comissão de distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 2% (dois por cento) flat, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, com base no Preço de Emissão, incluídas as eventuais Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, subscritas e integralizadas (“**Comissão de Distribuição**”), o qual será arcado diretamente pelo Fundo.

O Comissionamento será pago pelo Fundo e pela Gestora ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda (“**IR**”) e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“**CSLL**”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo e pela Gestora ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional), sendo na data de assinatura do Contrato o percentual de 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), mas que poderá ser alterado mediante mudanças na legislação aplicável. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos assessores legais e aos demais prestadores de serviços, os quais serão arcados com recursos provenientes da Oferta pelo Fundo e/ou pela Gestora, caso não haja liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.

As disposições contidas nesta Cláusula deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes, mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

#### 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

**a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.**

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta <sup>1</sup>	Base R\$ <sup>2</sup>	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação <sup>2</sup> (arcada pela Gestora)	750.000,00	0,25	0,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação <sup>2</sup> (arcada pela Gestora)	53.427,96	0,02	0,02%
Comissão de Coordenação e Estruturação <sup>2</sup> (arcada pelo Fundo)	1.500.000,00	0,50	0,50%
<b>TOTAL A SER ARCADADO PELA GESTORA</b>	<b>803.427,96</b>	<b>0,27</b>	<b>0,27%</b>
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação <sup>2</sup> (arcada pelo Fundo)	106.855,92	0,04	0,04%
Comissão de Distribuição <sup>2</sup>	6.000.000,00	2,00	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição <sup>2</sup>	427.423,67	0,14	0,14%
Assessores Legais	280.000,00	0,09	0,09%
Tributos sobre os Assessores Legais	0,00	0,00	0,00%
CVM - Taxa de Registro	112.500,00	0,04	0,04%
ANBIMA – Taxa de Análise (Convênio)	39.157,50	0,01	0,01%
ANBIMA – Taxa de Registro	10.986,00	0,00	0,00%
B3 - Taxas de Distribuição	150.600,43	0,05	0,05%
Custos de Marketing e Outros Custos	150.000,00	0,05	0,05%
<b>TOTAL A SER ARCADADO PELO FUNDO</b>	<b>8.777.523,52</b>	<b>2,93</b>	<b>2,93%</b>

<sup>1</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

<sup>2</sup> A Comissão de Coordenação e Estruturação, e os tributos incidentes sobre elas serão arcados da seguinte forma: (i) 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) serão arcados pela Gestora; e (ii) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) serão arcados diretamente pelo Custo Unitário de Distribuição, e a Comissão de Distribuição e os tributos incidentes sobre ela serão arcados diretamente pelo Fundo.

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



## **12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS**

---

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

- 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 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1., na página 7 deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, o Fundo não pretende utilizar os recursos decorrentes da Emissão para investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.

### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

---

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

#### **Regulamento do Fundo**

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos itens: "Preâmbulo – Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo", "A. Prestadores de Serviço", "B. Responsabilidade dos Prestadores de Serviço", "C. Prazo de Duração, Supervisão e Gerenciamento de Riscos", "E. Encargos do Fundo", todos da parte geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, podem ser encontradas no Regulamento nos itens "Preâmbulo da Classe Única de Cotas do ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portifólio Renda CDI+", "A. Objeto da Classe e Política de Investimento", "B. Cotas", "C. Distribuição de Rendimentos", "D. Taxas e outros Encargos", E. Negociação das Cotas, "F. Integralizações, Amortização, Resgate", "G. Responsabilidade dos Cotistas", todos do Anexo II ao Regulamento, além dos itens "B. Responsabilidade dos Prestadores de Serviço", e "F. Assembleia de Cotistas", da parte geral do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <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 Registrados", buscar por e acessar "ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portifólio Renda CDI+". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo III deste Prospecto Definitivo.

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, o Fundo não possui histórico de performance.

Eventuais informações adicionais sobre o Fundo poderão ser obtidas em: <https://www.arxinvestimentos.com.br/pt/fundos/real-estate/arx-fii-portfolio-renda-cdi--responsabilidade-limitada.html>.

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730.

#### **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**

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<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 "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portifólio Renda CDI+" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

## **14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**

---

#### 14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da Gestora

##### Administradora

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul,  
29º e 30º andares,  
CEP 04543-011 | São Paulo – SP  
Telefone: (11) 3027-2237

##### Gestora

##### **ARX INVESTIMENTOS LTDA.**

Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 401, 402 e 403  
CEP 22430-041, Rio de Janeiro - RJ  
At.: Pierre Jadoul, Vitor Frango de Souza e Gustavo Castello Branco  
Tel.: (21) 3265-2115  
E-mail: frontimob@arxinvestimentos.com.br e  
distribuicao@arxinvestimentos.com.br

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

##### Coordenador Líder

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul,  
29º e 30º andares,  
CEP 04543-011 | São Paulo – SP  
Telefone: (11) 3027-2237

##### Assessor Jurídico do Coordenador Líder

##### **STOCHE FORBES ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar,  
CEP 04538-132 | São Paulo – SP  
Telefone: (11) 3755-5400

##### Assessor Jurídico do Fundo

##### **KOURY LOPES ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 17º e 18º andares,  
Jardim Paulistano  
CEP 01452-919 | São Paulo – SP  
Telefone: (11) 3799-8100

---

**Escriturador e Custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas, 3434, 2º Andar

Barra da Tijuca

CEP 22640-102 | Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 3514-0000

---

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

---

**Auditor Independente ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Norte, 8º andar

Vila Nova Conceição

CEP 04543-011 | São Paulo – SP

Telefone: (11) 2573-3290

---

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

**QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 22 de novembro de 2024, sob o nº 0324206, e encontra-se atualizado.

**14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto**

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, 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 prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

---

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, mediante análise prévia pela entidade autorreguladora autorizada pela CVM, a ANBIMA, nos termos do convênio celebrado para esse fim entre a CVM e a ANBIMA.



## **16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

---

*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III. 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 de Ofertas Públicas. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.*

### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em Classe Única.

### **Prazo de duração do Fundo**

O prazo de duração do Fundo é de 7 (sete) anos, sendo certo que o Fundo terá um período de investimentos de 2 (dois) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo ("**Período de Investimento**") e um período de desinvestimentos de 5 (cinco) anos, podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de 1 (um) ano cada, conforme definição da Gestora, de modo que o Prazo de Duração do Fundo poderá se estender por até 9 (nove) anos, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ("**Prazo de Duração**").

### **Política de divulgação de informações**

A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única 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.

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br); e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação.

### **Público-alvo do Fundo**

O Fundo é destinado aos investidores em geral.

### **Objetivo e Política de Investimento**

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação **(a)** de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio em Ativos-Alvo; **(b)** em Outros Ativos.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175.

A Classe adquirirá os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pela Gestora e apenas no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos ativos que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos que vier a adquirir e posteriormente alienar.

Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, cotas, ações e outros ativos relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo, inclusive que estejam gravados com ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Na hipótese acima, a Administradora poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exclusivamente nas hipóteses permitidas na Resolução CVM 175.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à Política de Investimentos descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos.

Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em ativos e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio do Regulamento.

Caso venha a ser aprovado pela Assembleia de Conflito de Interesses o Fundo poderá realizar as seguintes transações, com a finalidade exclusiva de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: aquisição e alienação de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administradora e/ou à Gestora; e/ou, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 12, inciso IV, e artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Caso venha a ser aprovado por futura Assembleia de Cotistas, o Gestor e/ou a Administradora, conforme o caso, poderão prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única.

A Classe poderá ainda emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

### **Política de Concentração do Fundo**

O percentual mínimo estabelecido no item acima somente será observado após o Período de Investimento, e deverá levar em consideração os Ativos-Alvo em relação aos quais o Fundo já tenha assinado quaisquer boletins de subscrição, compromissos de integralização ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos-Alvo.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos V, VI e VII do caput do artigo 40 do Anexo III da Resolução CVM 175.

A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

Não há limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia. A Classe Única não tem o objetivo de aplicar, preponderantemente, seus recursos em Ativos-Alvo específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

## Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

### Taxa Global

O Fundo e a Classe Única estão sujeitos à taxa global de 1% (um por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("**Taxa Global**"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("**Taxa de Administração**"), à Gestora ("**Taxa de Gestão**") e ao(s) distribuidor(es) pela prestação de serviços contínua à Classe.

Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) pelos serviços de administração e R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) pelos serviços de escrituração, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos do Regulamento não alcance tal valor. Adicionalmente, a Administradora fará jus a uma parcela única no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga na data da primeira integralização de Cotas.

A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será paga pela Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos no Anexo I ao Regulamento.

A Taxa Global será calculada com base no valor contábil do patrimônio líquido da Classe

O acesso à efetiva divisão da taxa global entre os prestadores de serviços essenciais e dos distribuidores pode ser feito através do seguinte endereço eletrônico: <https://www.arxinvestimentos.com.br/pt/fundos/real-estate/arx-fii-portfolio-renda-cdi--responsabilidade-limitada.html>.

Em atenção ao disposto no artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e Taxa de Gestão indicadas consideram também as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe, exceto os valores correspondentes a taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

### Taxa Máxima de Custódia

A título da taxa máxima de custódia, será devido o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), acrescido de 0,045% (quarenta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo entre R\$ 150.000.000,01 (cento e cinquenta milhões de reais e um centavo) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), acrescido de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo acima de R\$ 300.000.000,01 (trezentos milhões de reais e um centavo). A taxa máxima de custódia terá o piso mensal equivalente a R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) e já está incluída na Taxa Global.

### Taxa de Performance

Taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe (método ativo), depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa Global, que exceder 100% (cem por cento) da variação do CDI ("**Benchmark**" e "**Taxa de Performance**", respectivamente), conforme descrito a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Resultados) - (CDI)]$$

Onde:

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

**CDI:** Certificado de Depósito Interbancário de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br));

**Resultados:**  $\text{Resultados} = \{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos Corrigidos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

onde:

**Valor da Cota:** Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance;

**Rendimentos Corrigidos:** Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance (conforme definido abaixo) em questão corrigidos pelo CDI; e

**VC Base:** Valor inicial da cota do Fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos corrigidos pelo CDI até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

A Taxa de Performance será apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro, calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 5º (quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("**Data de Pagamento da Performance**"), ou seja, a Taxa de Performance não será paga em periodicidade inferior à semestral, podendo, contudo, não ser apropriada neste período e prorrogada para o(s) período(s) seguinte(s), desde que o valor da cota seja superior ao valor da cota logo após a última cobrança da Taxa de Performance efetuada, e a próxima cobrança da Taxa de Performance só ocorra quando o valor da cota superar o seu VC Base por ocasião da última cobrança efetuada.

Caso, no período de apuração de performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas cotas como rendimentos.

A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

#### **Taxa Máxima de Distribuição**

Os distribuidores contratados pela Classe receberão por seus serviços de distribuição de cotas da Classe uma remuneração descontada da Taxa Global, sendo certo que o referido valor será cobrado e pago na mesma periodicidade da Taxa Global, conforme previsto no Regulamento.

Adicionalmente, a cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

#### **Quóruns mínimos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de cotas**

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;
- (ii) a substituição da Administradora e/ou da Gestora;
- (iii) a emissão de novas cotas, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, observado o Capital Autorizado;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (v) a alteração do Regulamento, inclusive para alteração do Prazo de Duração, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pela Administradora e pela Gestora, nas hipóteses cabíveis;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

- (x) eleição e destituição de 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável; e
- (xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

### **Política de amortização e de distribuição de resultados**

Semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto no parágrafo único do art. 10 da Lei 8.668.

Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos, ordinariamente, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, observada a possibilidade de realização de distribuição de rendimentos adicionais, na hipótese de existência de disponibilidades no Fundo.

Farão jus aos rendimentos da Classe os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

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

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

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

A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.

Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: (i) data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e (ii) Data de Pagamento da Amortização: na mesma data mencionada no subitem "i".

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente; não sendo de competência dos Cotistas deliberar sobre a amortização de suas Cotas.

Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

## Política de Voto da Gestora

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, o qual encontra-se disponível no site do Gestora no seguinte endereço:

[https://www.arxinvestimentos.com.br/content/dam/arxinvestment/documents/homepage/policies/Voting%20Rights%20Exercise%20Policy\\_.pdf](https://www.arxinvestimentos.com.br/content/dam/arxinvestment/documents/homepage/policies/Voting%20Rights%20Exercise%20Policy_.pdf)

### *Perfil da Administradora*

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

### *Perfil da Gestora*

A ARX Investimentos foi fundada em 2001 e é controlada, desde 2008, pelo grupo BNY Mellon, uma tradicional instituição financeira com atuação mundial, e possui total independência no país, ao mesmo tempo que se beneficia da robusta estrutura global do BNY Mellon.

A missão da ARX Investimentos é a excelência em gestão de recursos de terceiros e a construção de relacionamentos de longo prazo, e seu histórico consistente é resultado de sua experiência e profundo conhecimento do mercado brasileiro, além de um robusto processo de investimento fundamentado na disciplina e no trabalho em equipe.

A gestora possui aproximadamente R\$ 39 bilhões em ativos sob gestão<sup>1</sup>, distribuídos em uma grade diversificada de produtos nas estratégias de Renda Variável, Multimercados, Crédito Privado, DI, e desde março/2023, conta também com a estratégia imobiliária.

**R\$ 39 bilhões** em ativos sob gestão em 5 estratégias complementares



## Regras de Tributação do Fundo

### Tratamento Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento

<sup>1</sup> Data-base: 31/10/2024

tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

## Tributação dos Cotistas

### Imposto sobre a Renda ("IR")

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de Cotas e (iii) resgate de Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

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

### Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

As alíquotas do IR da pessoa jurídica 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 conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

São isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil pela Classe Única cujas cotas sejam depositadas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado<sup>2</sup>. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que forem atendidos os seguintes requisitos cumulativos: **(a) em relação ao Fundo:** (a.i) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (a.ii) as cotas sejam depositadas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Ademais, **(b) em relação ao cotista:** (b.i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (b.ii) os cotistas pessoas físicas, em conjunto com as pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

<sup>2</sup> Artigo 3, III, da Lei n. 11.033/04.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens acima. Ademais, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IR RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

**Cotistas residentes no exterior**

Como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“**IN RFB 1.307**”) (“**Jurisdição de Tributação Favorecida**”); e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.

Neste caso, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Para mais informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Conforme previsto na Lei nº 11.033, os rendimentos distribuídos pela Classe Única aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, em jurisdição de tributação favorecida, são isentos de tributação pelo IR.

O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que forem atendidos os seguintes requisitos cumulativos: **(a) em relação ao Fundo:** (a.i) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (a.ii) as cotas sejam depositadas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Ademais, **(b) em relação ao cotista:** (b.i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (b.ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Caso o Fundo não atenda aos requisitos acima, o investidor estrangeiro será tributado à alíquota de 15% (quinze por cento), se não estiver localizado em paraíso fiscal, ou em 20% (vinte por cento) se estiver em Jurisdição de Tributação Favorecida.

Considera-se Jurisdição de Tributação Favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete 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 Jurisdição de Tributação Favorecida consta no artigo 1º da IN RFB 1.037.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 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.

## **Tributação do Fundo**

### **Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")**

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento).

A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

### **IR**

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, § 3º, da IN RFB 1.585.

Ademais, nos termos do artigo 2º da Lei 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

### **Solução de Consulta nº 181 - Coordenação Geral de Tributação (COSIT)**

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754 (que revogou o artigo 28, § 10, da Lei n. 9.532/97), historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de FII, fruto da alienação de cotas de outros FII, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 2.058, de 09 de dezembro de 2021.

Diante disso, muito embora a Administradora acredite que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros FII, conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

## Informações Adicionais

### Termos e Condições da Oferta

ARX FII Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada



#### VISÃO GERAL

<b>Fundo</b> ARX FII Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada	<b>Tipo de Fundo</b> Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
<b>Administração Fiduciária</b> XP CCTVM S.A.	<b>Ambiente de Negociação</b> Balcão Organizado (CETIP)
<b>Gestora</b> ARX Investimentos Ltda.	<b>Prazo</b> 7 anos <sup>1</sup>

#### CONDIÇÕES DA OFERTA

<b>Público-Alvo</b> Investidores em Geral
<b>Preço de Emissão</b> R\$ 100,00 (cem reais)
<b>Volume da Oferta</b> R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
<b>Investimento Mínimo</b> R\$ 1.000,00 (mil reais)

#### PRINCIPAIS DATAS

<b>Início do Período de Coleta de Investimentos</b> 04/12/2024
<b>Encerramento do Período de Coleta de Investimentos</b> 27/12/2024
<b>Liquidação da Oferta</b> 06/01/2025

#### VIABILIDADE<sup>2</sup>

Rentabilidade Alvo: **141,54%** do CDI  
Rendimento Alvo: **1,21% a.m.**

#### PIPELINE DA OFERTA

Alocação Alvo da Carteira após a Oferta: **CDI + 3,61%**  
Concentração máxima<sup>3</sup> de 5% por CRI após os primeiros 2 anos

Fonte: ARX Investimentos. Data-base: 31/10/2024. 1 O prazo de 7 anos contempla 2 anos para investimento e 5 anos para desinvestimento, podendo cada período ser prorrogado por mais um ano, totalizando 9 anos, conforme Regulamento. 2 Conforme o Estudo de Viabilidade. 3 A concentração máxima é um compromisso do time de Gestão. Nota: O rendimento alvo, a rentabilidade alvo e a alocação alvo pós-oferta não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura, resultados ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Este fundo possui menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

## ARX FII Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada

Tese de Investimento e Diferenciais

#### Distribuição mensal de rendimentos isenta de IR

- Distribuição *pro-rata* logo no primeiro mês e distribuição cheia a partir do 3º mês

#### Carteira diversificada

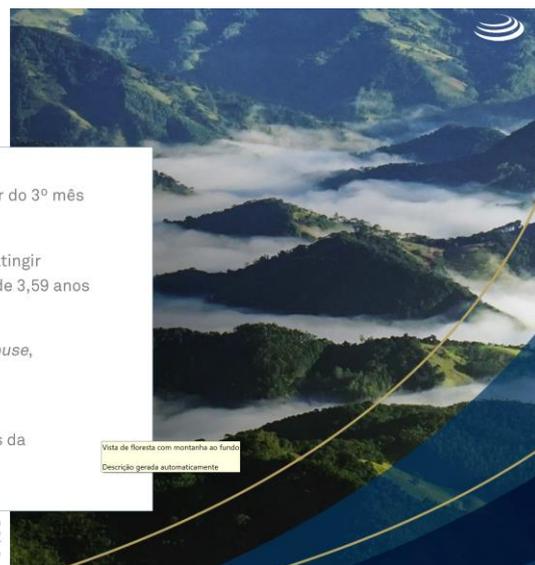
- Pulverização da carteira ao longo dos primeiros 12 meses, buscando atingir aproximadamente 20 operações em portfólio com *duration* esperada de 3,59 anos

#### Análise e estruturação de ativos *in house*

- Ampla capacidade de análise e estruturação de ativos de crédito *in house*, revertendo o *fee* de estruturação em retorno para o investidor

#### Taxa Alvo de Retorno Final: CDI + 2,04%

- Taxa alvo de retorno do Fundo, já considerando a isenção de IR, custos da oferta e eventuais despesas recorrentes do Fundo.



Vista de floresta com montanha ao fundo  
Descrição gerada automaticamente

Fonte: ARX Investimentos. Nota: A taxa alvo de retorno final e a expectativa sobre a distribuição de rendimentos não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Este fundo possui menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

## Pipeline Indicativo



ATIVO	STATUS	VOLUME (R\$ MI)	INDEXADOR	TAXA	SEGMENTO	PREVISÃO DE LIQUIDAÇÃO
CRI 1	Em negociação	29,00	CDI +	3,00%	Antecipação de Aluguel	Janeiro/25
CRI 2	Em negociação	29,00	CDI +	3,40%	Estoque Residencial	
CRI 3	Em negociação	29,00	CDI +	3,80%	Estoque Residencial	
CRI 4	Em negociação	29,00	CDI +	4,00%	Incorporação	
CRI 5	Em negociação	29,00	CDI +	4,30%	Incorporação	
CRI 6	Em negociação	29,00	CDI +	2,70%	Prédio Corporativo	Fevereiro/25
CRI 7	Em negociação	29,00	CDI +	2,50%	Prédio Corporativo	
CRI 8	Em negociação	29,00	CDI +	2,70%	Shopping	
CRI 9	Em negociação	28,00	CDI +	2,50%	Shopping	
CRI 10	Em negociação	28,00	CDI +	2,40%	Corporativo (cia aberta)	
CRI 11	Originação Futura	14,40	CDI +	2,50%	Corporativo (cia aberta)	2º Trimestre/25
CRI 12	Originação Futura	14,40	CDI +	3,25%	Estoque Residencial	
CRI 13	Originação Futura	14,40	CDI +	3,50%	Estoque Residencial	
CRI 14	Originação Futura	14,40	CDI +	2,70%	Prédio Corporativo	
CRI 15	Originação Futura	14,40	CDI +	2,80%	Shopping	
CRI 16	Originação Futura	14,40	CDI +	4,00%	Incorporação	3º Trimestre/25
CRI 17	Originação Futura	14,40	CDI +	2,50%	Prédio Corporativo	
CRI 18	Originação Futura	14,40	CDI +	4,30%	Incorporação	
CRI 19	Originação Futura	14,40	CDI +	2,95%	Shopping	
CRI 20	Originação Futura	14,40	CDI +	3,00%	Antecipação de Aluguel	



Fonte: ARX Investimentos. Data-base: 31/10/2024. Nota: Não há garantia de que a Gestora conseguirá destinar os recursos oriundos da Oferta de forma prevista acima. O Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de tais ativos com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, de modo que o pipeline descrito acima e a destinação de recursos descrita no Prospecto Definitivo é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo ou da Gestora em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Oferta, cuja concretização dependerá, dentre outros fatores, da existência de ativos disponíveis para investimento pelo Fundo. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais.

## Glossário



**Covenants** | Cláusulas contratuais previstas em instrumentos de dívida que buscam restringir algumas ações do devedor, de modo a proteger os interesses dos credores, como limites ao endividamento e ao pagamento de dividendos da empresa, bem como o cumprimento de determinados índices de cobertura e a prestação de informações periodicamente.

**CRI** | Certificados de Recebíveis Imobiliários: são títulos de crédito lastreados (ou seja, vinculados) em créditos imobiliários (contratos de locação, contratos de compra e venda de imóvel a prazo, dívidas com destinação imobiliária dos recursos e/ou para reembolso de despesas imobiliárias, empréstimo com garantia imobiliária) e com promessa de pagamento em dinheiro; um CRI é emitido por uma companhia securitizadora e formalizada através de um termo de securitização celebrado com um agente fiduciário.

**Dividend Yield** | Indicador que mede a performance de um investimento de acordo com os rendimentos pagos aos seus cotistas (rendimentos distribuídos/cota a valor de mercado).

**Duration** | Prazo médio ponderado das amortizações do título.

**Estratégia Core** | Estratégia dedicada a operações que a gestão buscará manter até o vencimento.

**Estratégia Tática** | Estratégia dedicada a operações que possam gerar uma boa relação risco x retorno e que podem trazer ganho de capital no mercado secundário.

**Estruturação in house** | Estruturação das operações feita pelo time de gestão interno, em conjunto com a securitizadora e demais prestadores de serviço envolvidos.

**Fee** | Remuneração.

**Warehouse** | Estratégia que permite a aquisição de CRIs por outros fundos geridos que tenham caixa disponível, para alocação mais eficiente de recursos.

**Pro-rata** | Cálculo de determinado valor de maneira proporcional a determinada medida, geralmente, de tempo – no caso específico, a distribuição de rendimentos *pro-rata* será proporcional ao período de tempo em que os recursos foram investidos.

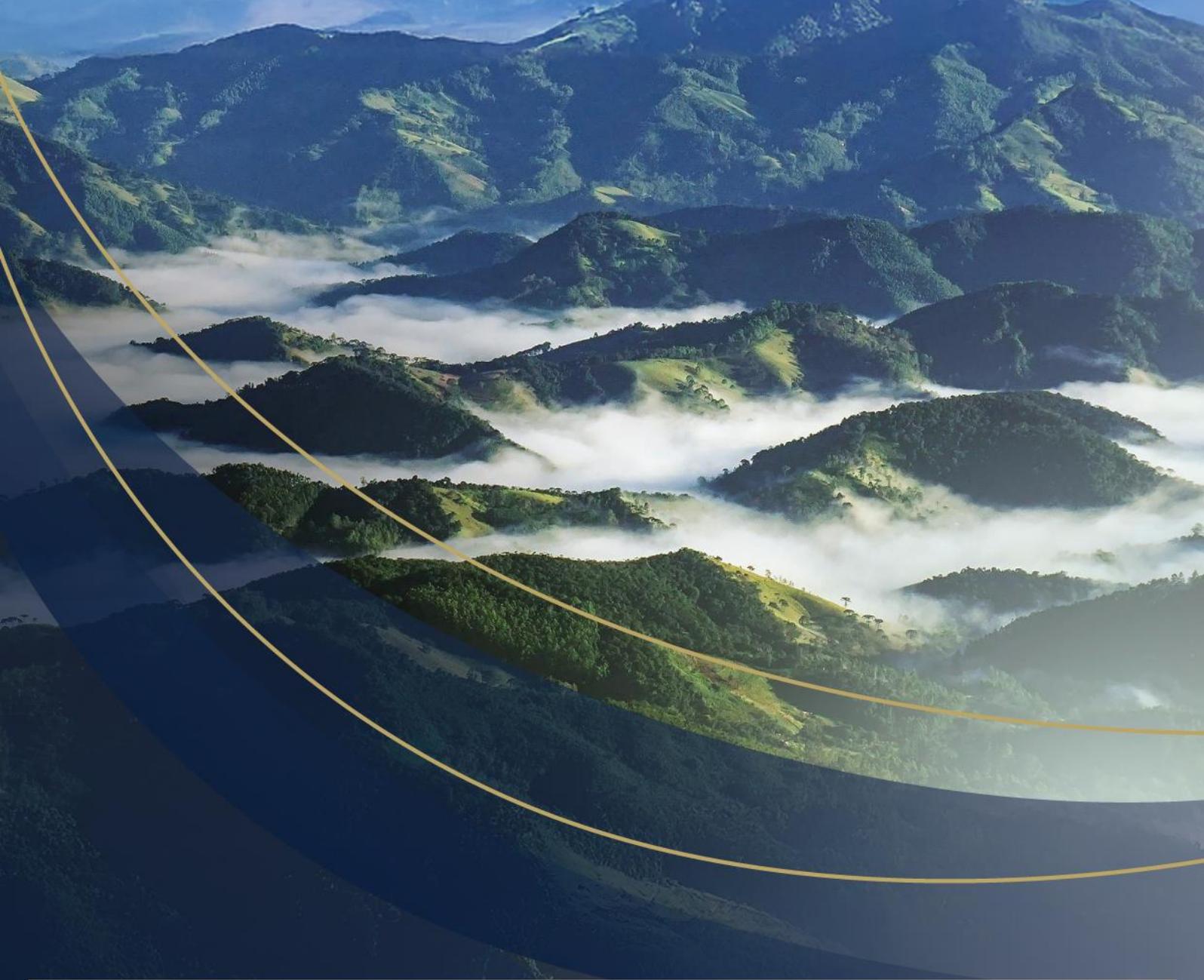


## **ANEXOS**

---

<b>ANEXO I</b>	Instrumento de Constituição
<b>ANEXO II</b>	Instrumento de Alteração
<b>ANEXO III</b>	Regulamento
<b>ANEXO IV</b>	Estudo de Viabilidade
<b>ANEXO V</b>	Procuração de Conflito de Interesses
<b>ANEXO VI</b>	Manual de Exercício de Voto
<b>ANEXO VII</b>	Informe Anual

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **ANEXO I**

---

Instrumento de Constituição



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **INTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, e a **ARX INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede da Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 401 a 403, Leblon, na cidade e estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 04.408.128/0001-40 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 6.455 de 01 de agosto de 2001, resolvem, conjuntamente:

- I. constituir um fundo de investimento imobiliário, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), e pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "Resolução CVM 175" e "CVM"), que se denominará **ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), com classe única de cotas ("Classe"), organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração determinado, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- II. determinar que a Classe será destinada ao público em geral;
- III. desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175, no Regulamento e nas demais regulamentações aplicáveis;
- IV. aprovar a indicação, pela Administradora, do Sr. Lizandro Sommer Arnoni, como o diretor responsável pelas operações do Fundo e da Classe, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;
- V. aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;
- VI. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo e à Classe; e

**VII.** aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:

- a. **Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Norte, 8º andar, CEP 04543-011, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de auditoria independente, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;
- b. **Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, na cidade e estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de custódia de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.484, expedido em 27 de dezembro de 2010, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;
- c. **Escriturador: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, autorizada ao exercício profissional de Escrituração de Cotas de Fundos de Investimento pelo Ato Declaratório CVM nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e

**VIII.** Aprovar a primeira emissão de até 3.000.000 (três milhões) de Cotas da Classe Única ("Cotas"), com valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento ("Primeira Emissão"), observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"). As cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160 ("Oferta"), uma vez que a classe única se enquadra nos requisitos do referido dispositivo, conforme os principais termos e condições a seguir:

- a. **Rito:** a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, de forma que o requerimento de registro será previamente analisado por entidade autorreguladora autorizada pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160;
- b. **Público-alvo:** A Oferta é destinada ao público Geral ("Investidores");
- c. **Coordenador Líder:** a Primeira Emissão será distribuída pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, a ser contratada pela Gestora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para

prestar serviços de distribuição de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade, podendo contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, convidadas a participar da oferta pelo Coordenador Líder, na qualidade de participantes especiais ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta");

- d. **Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:** serão objeto da Oferta, inicialmente 3.000.000 (três milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo;
- e. **Preço de Emissão por Cota da Primeira Emissão:** o preço a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização de cada Cota, equivale a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta ("Preço de Emissão");
- f. **Montante Inicial da Primeira Emissão:** o valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- g. **Distribuição Parcial:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida distribuição parcial, observado que a Primeira Emissão somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, correspondentes ao montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada.
- h. **Lote Adicional:** o Montante Inicial poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondente a até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta ("Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160.
- i. **Aplicação Mínima por Investidor:** no âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 10 (dez) Cotas, equivalente ao montante de R\$ 1.000,00 (mil reais);

- j. **Destinação dos Recursos da Primeira Emissão:** considerando a captação do Montante Inicial, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimentos da Classe Única estabelecida na Seção A, do Anexo I do Regulamento, conforme detalhado no Prospecto da Oferta;
- k. **Colocação e Regime de Distribuição das Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- l. **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas à vista junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta;
- m. **Prazos:** a subscrição das Cotas objeto da Primeira Emissão deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado do anúncio de início de distribuição, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação da Oferta");
- n. **Limitações à Negociação:** Nos termos da Resolução CVM 160, as Cotas subscritas não estarão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário com o público investidor em geral, após o encerramento da Oferta, observado os procedimentos estabelecidos pela B3; e
- o. **Outras Disposições:** os demais termos e condições da Primeira Emissão e/ou da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Primeira Emissão e da Oferta respeitados os parâmetros ora aprovados.

Em atenção ao artigo 10, inciso II, da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviço Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Constituição, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

São Paulo, 21 de novembro de 2024.

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

**ARX INVESTIMENTOS LTDA.**  
 Gestora

DocuSigned by  
 Leonardo Sperle Ferrer LAGE  
 Assinado por: LEONARDO SPERLE FERRER LAGE 1009072108  
 CPF: 100072108  
 Papel: Proponente  
 DataHora da Assinatura: 21/11/2024 | 23:21:57 BRT  
 O ICP-Brasil, OU: Infraestrutura  
 C: BR  
 Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/CPFBUS  


DocuSigned by  
 LEONARDO SPERLE  
 Assinado por: LEONARDO SPERLE FERRER LAGE 1009072108  
 CPF: 100072108  
 Papel: Proponente  
 DataHora da Assinatura: 21/11/2024 | 09:08:05 BRT  
 O ICP-Brasil, OU: AC SOLUTUM/Bras v3  
 C: BR  
 Emissor: AC SOLUTUM/Bras v3  


DocuSigned by  
 Vitor Masetto Trovati  
 Assinado por: VITOR MAZZETTO TROVATI 2204754611  
 CPF: 2204754611  
 Papel: Proponente  
 DataHora da Assinatura: 21/11/2024 | 22:42:28 BRT  
 O ICP-Brasil, OU: Presence1  
 C: BR  
 Emissor: AC CertSign RFB US  


DocuSigned by  
 Vitor Masetto Trovati  
 Assinado por: VITOR MAZZETTO TROVATI 2204754611  
 CPF: 2204754611  
 Papel: Proponente  
 DataHora da Assinatura: 21/11/2024 | 22:42:16 BRT  
 O ICP-Brasil, OU: Presence1  
 C: BR  
 Emissor: AC CertSign RFB US  


**ANEXO I**  
**REGULAMENTO DO FUNDO**

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 730A2F93-133F-4AD8-9126-D124C094F4F7

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: ARX - FII Portfólio Renda - IPC.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 5

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Valnan Claret Rodrigues de Almeida Alves

Assinatura guiada: Ativado

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 1355 - ANDAR 1617

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

E 18 - JARDIM PAULISTANO JARDIM PAULISTANO

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

SAO PAULO, SP 01452-002

vclaret@klalaw.com.br

Endereço IP: 186.220.67.127

## Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Valnan Claret Rodrigues de Almeida Alves Local: DocuSign

21/11/2024 21:32:38

vclaret@klalaw.com.br

## Eventos do signatário

Leonardo Sperle Ferreira Lage

ID: 100.907.757-08

Cargo do Signatário: Procurador

leonardo.sperle@xpi.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

CPF do signatário: 10090775708

Cargo do Signatário: Procurador

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 21/11/2024 23:21:28

ID: dd65e563-7959-4a72-bf2b-54488cc443d9

## Assinatura

Assinado por:  
  
952D544FEEB14D8...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 162.10.242.70

## Registro de hora e data

Enviado: 21/11/2024 21:38:59

Visualizado: 21/11/2024 23:21:28

Assinado: 21/11/2024 23:22:07

LIZANDRO ARNONI

ID: 279.902.288-07

Cargo do Signatário: Procurador

lizandro.arnoni@xpi.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

CPF do signatário: 27990228807

Cargo do Signatário: Procurador

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 22/11/2024 09:07:24

ID: 3e2da1c2-37c8-4d7a-b338-d9cb56937ef0

Assinado por:  
  
E7A7F377351943C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 24.239.168.208

Enviado: 21/11/2024 21:39:00

Visualizado: 22/11/2024 09:07:24

Assinado: 22/11/2024 09:08:09

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Vitor Frango de Souza  ID: 106.532.587-80  Cargo do Signatário: Procurador  vitor.souza@arxinvestimentos.com.br  Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>  Tipo de assinatura: ICP Smart Card  Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5  CPF do signatário: 10653258780  Cargo do Signatário: Procurador</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>  Aceito: 21/11/2024 21:41:49  ID: d3e267c6-2d25-4311-a21b-5edfabcadeac</p>	<p>Assinado por:    0A571291FF7A49F...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  Usando endereço IP: 206.195.14.68</p>	<p>Enviado: 21/11/2024 21:39:01  Visualizado: 21/11/2024 21:41:49  Assinado: 21/11/2024 21:42:20</p>

<p>Vitor Mazetto Trova  ID: 229.467.548-71  Cargo do Signatário: Procurador  vitor.trova@arxinvestimentos.com.br  Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>  Tipo de assinatura: ICP Smart Card  Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5  CPF do signatário: 22946754871  Cargo do Signatário: Procurador</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>  Aceito: 21/11/2024 22:40:53  ID: a4d4cdc8-9900-46eb-826d-2008961970c9</p>	<p>DocuSigned by:    8A3A6EA469E1432...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  Usando endereço IP: 206.195.14.68</p>	<p>Enviado: 21/11/2024 21:39:01  Reenviado: 21/11/2024 21:50:03  Reenviado: 21/11/2024 21:52:56  Reenviado: 21/11/2024 22:19:01  Visualizado: 21/11/2024 22:40:53  Assinado: 21/11/2024 22:42:30</p>
--	---	--

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
<b>Eventos de entrega do editor</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Evento de entrega do agente</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de entrega intermediários</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de entrega certificados</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de cópia</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos com testemunhas</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	21/11/2024 21:39:01
Envelope atualizado	Segurança verificada	21/11/2024 21:50:02
Envelope atualizado	Segurança verificada	21/11/2024 21:50:02
Envelope atualizado	Segurança verificada	21/11/2024 21:52:55
Envelope atualizado	Segurança verificada	21/11/2024 22:19:00
Envelope atualizado	Segurança verificada	21/11/2024 22:19:00
Envelope atualizado	Segurança verificada	21/11/2024 22:19:00
Envelope atualizado	Segurança verificada	21/11/2024 22:19:00
Entrega certificada	Segurança verificada	21/11/2024 22:40:53
Assinatura concluída	Segurança verificada	21/11/2024 22:42:30
Concluído	Segurança verificada	22/11/2024 09:08:15

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

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

### **Getting paper copies**

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

### **Withdrawing your consent**

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

### **Consequences of changing your mind**

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

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

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

**How to contact KOURY LOPES ADVOGADOS:**

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

To contact us by email send messages to: [mdoubek@klalaw.com.br](mailto:mdoubek@klalaw.com.br)

**To advise KOURY LOPES ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [mdoubek@klalaw.com.br](mailto:mdoubek@klalaw.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from KOURY LOPES ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [mdoubek@klalaw.com.br](mailto:mdoubek@klalaw.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with KOURY LOPES ADVOGADOS**

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [mdoubek@klalaw.com.br](mailto:mdoubek@klalaw.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KOURY LOPES ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KOURY LOPES ADVOGADOS during the course of your relationship with KOURY LOPES ADVOGADOS.

**REGULAMENTO DO ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+  
RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”)**

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO**

**Categoria:**

O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), e pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

<b>Prazo de Duração:</b>	<b>Classes:</b>	<b>Término   Exercício Social:</b>
<p>7 (sete) anos.</p> <p>O Fundo terá um período de investimentos de 2 (dois) anos, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo e um período de desinvestimentos de 5 (cinco) anos, podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de 1 (um) ano cada, conforme definição da Gestora, de modo que o Prazo de Duração do Fundo poderá se estender por até 9 (nove) anos, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.</p>	<p>Classe Única. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.</p>	<p>Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano.</p>

**A. PRESTADORES DE SERVIÇO**

**Prestadores de Serviço Essenciais**

Gestora	Administradora
<b>ARX INVESTIMENTOS LTDA.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 6.455, de 1 de agosto de 2001 <b>CNPJ:</b> 04.408.128/0001-40	<b>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009 <b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04
Outros	
Custodiante	Escriturador
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.484, de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.485, de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91
B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	
<p><b>I.</b> A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços responderão perante a CVM, os titulares das cotas do Fundo ("<u>Cotas</u>"), devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo ("<u>Cotistas</u>") e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da Administradora e da Gestora (em conjunto, os "<u>Prestadores de Serviços Essenciais</u>") de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM 175. A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) neste Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.</p> <p><b>II.</b> A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.</p> <p><b>II.1.</b> Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:</p> <p>(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;</p>	

- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas em conjunto com o Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;
- (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668;
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
  - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (xii) fiscalizar o andamento dos ativos integrantes do patrimônio da Classe.

**II.2.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) o registro de Cotistas;
  - (2) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
  - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

- (4) os pareceres do Auditor Independente; e
- (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (iv) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (v) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (vi) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (vii) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;
- (viii) observar as disposições do Regulamento;
- (ix) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas; e
- (x) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

**II.3.** A Administradora deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

- (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (ii) escrituração das Cotas; e
- (iii) auditoria independente.

**III.** A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável, independentemente de aprovação dos cotistas, pelas decisões:

- (i) relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os ativos que compõem o patrimônio do Fundo (exceto imóveis), de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor;
- (j) de negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (k) de emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias;

- (l) **III.1.** Nos termos do artigo 86, § 1º e 2º da parte geral da Resolução CVM 175, caso venha a ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, a gestão da carteira alcançará a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.
- III.2.** Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.
- III.3.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora se obriga a:
- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
  - (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
  - (iii) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
  - (iv) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;
  - (v) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação relativa às operações da Classe;
  - (vi) observar as disposições do Regulamento;
  - (vii) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
  - (viii) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, exceto imóveis, e ao cumprimento de sua política de investimento;
  - (ix) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
  - (x) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
  - (xi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
  - (xii) conduzir as estratégias de investimentos e desinvestimento em ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;
  - (xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos ativos do Fundo, conforme política de voto;
  - (xiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;

- (xv) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de grupamento ou desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas; e
- (xvi) aprovar a emissão de novas Cotas em conjunto com a Administradora, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

**IV.** A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (i) distribuição primária de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, 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;
- (iv) formador de mercado para as Cotas;
- (v) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (vi) custódia de ativos financeiros.

**IV.1.** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços, contratados pela Administradora e/ou pela Gestora em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

**IV.2.** A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

**IV.3.** A Administradora Administrador pode contratar outros serviços em benefício da Classe de cotas, que não estejam listados neste Regulamento, observado que, nesse caso:

- (i) a contratação não ocorre em nome do Fundo, salvo previsão no regulamento ou aprovação em Assembleia de Cotistas; e
- (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da autarquia, a Administradora deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

**V.** A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (i) intermediação de operações para a carteira da Classe;
- (ii) classificação de risco das Cotas; e
- (iii) cogestão da carteira da Classe.

**VI.** A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

**VII.** A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**VIII.** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

**VIII.1.** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

**IX.** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

### **C. PRAZO DE DURAÇÃO, SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS**

**I.** O Fundo terá prazo de duração determinado, de modo que ao final do prazo de 7 (sete) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, o Fundo deverá ser liquidado nos termos deste Regulamento.

**II.** O Fundo terá um período de investimentos de 2 (dois) anos contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo ("Período de Investimento") e um período de desinvestimentos de 5 (cinco) anos ("Período de Desinvestimento"), podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de 1 (um) ano cada, conforme definição da Gestora, de modo que o Prazo de Duração do Fundo poderá se estender por até 9 (nove) anos, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e observada a possibilidade de prorrogação superior a tal prazo, mediante deliberação em Assembleia Geral Extraordinária. Durante o Período de Investimento, eventuais desinvestimentos realizados pelo Fundo poderão ser reinvestidos de acordo com a

Política de Investimento do Fundo, observada a possibilidade de realização distribuição de rendimentos e/ou de amortização de Cotas, a exclusivo critério da Gestora.

**II.1.** Após o término do Período de Investimento, o Fundo não poderá realizar novos investimentos em Ativos-Alvo, exceto caso tais novos investimentos: (a) tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos do Fundo nos Ativos-Alvo ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo, ou (b) decorram de investimentos em Ativos-Alvo negociados e acordados previamente ao término do Período de Investimento (assim considerados aqueles Ativos-Alvo em relação aos quais o Fundo já tenha assinado quaisquer boletins de subscrição, compromissos de integralização ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos-Alvo pelo Fundo).

**III.** Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista no respectivo Anexo I deste Regulamento, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas.

**IV.** A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

**V.** Especificamente em relação ao risco de liquidez e desinvestimento, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

#### **D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**I.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das respectivas remunerações, observado o disposto na Seção E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

**II.** A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e Taxa de Performance serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

**III.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes a taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não

relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

#### **E. ENCARGOS DO FUNDO**

- I.** Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:
- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
  - (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
  - (iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
  - (iv)** honorários e despesas do Auditor Independente;
  - (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
  - (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
  - (vii)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
  - (viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
  - (ix)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
  - (x)** despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
  - (xi)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
  - (xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
  - (xiii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
  - (xiv)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, sem prejuízo da possibilidade de serem arcadas pela Classe ou pelos subscritores das novas Cotas emitidas, e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
  - (xv)** taxas de administração e de gestão;
  - (xvi)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175;

- (xvii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
  - (xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
  - (xix) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;
  - (xx) taxa de performance, se houver;
  - (xxi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio, observada a política de investimentos do Fundo;
  - (xxii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada e empresa especializada, de que trata o artigo 27, incisos II e III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
  - (xxiii) taxa máxima de custódia;
  - (xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
  - (xxv) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
  - (xxvi) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- II.** Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.
- III.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo neste Regulamento ou na legislação e regulamentação aplicável correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

## F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

- I. Competência privativa:** Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe:
- (i) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;
  - (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
  - (iii) a emissão de novas Cotas, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, observado o Capital Autorizado;
  - (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;

- (v)** a alteração deste Regulamento, inclusive para alteração do Prazo de Duração, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;
  - (vi)** o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
  - (vii)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
  - (viii)** a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;
  - (ix)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
  - (x)** eleição e destituição de 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
  - (xi)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável; e
  - (xii)** alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão;
- II.** Observado o disposto no artigo 72, da parte geral, da Resolução CVM 175, a convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.
- III.** A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.
- IV.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o custodiante, o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas ou o representante dos Cotistas, podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe ou da comunhão de Cotistas.
- IV.1.** O pedido de convocação pelos Prestadores de Serviços Essenciais, pelo custodiante ou por Cotistas deve ser dirigido à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar

a Assembleia de Cotistas. A convocação e a realização da Assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

**V.** A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

**VI.** As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

**VII.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

**VII.1.** As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**VII.2.** A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**VII.3.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

**VII.4.** Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos incisos (ii), (iv) e (xii) do item I (Competência Privativa), bem como para a deliberação sobre a destituição do Consultor Imobiliário, sendo certo, ainda, que a aprovação das referidas matérias dependerá sempre do maior quórum permitido pela legislação vigente.

**VIII.4.** Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

**VII.5.** Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

**VIII.** Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**VIII.1.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

**VIII.2.** A vedação prevista no item acima não se aplica quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

**IX.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração (i) decorra exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo e da Classe Única sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe Única, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços; e (iv) para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento. As alterações referidas nos incisos (i), (ii) e (iv) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

#### **G. FATORES DE RISCO GERAIS**

**I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES DAS COTAS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.**

**II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.**

- III.** Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.
- IV.** Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.
- V.** Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.
- VI. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da Classe encontram-se detalhados no Anexo I deste regulamento.**

## H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

- I.** O disposto neste CAPÍTULO – H foi elaborado com base na legislação e regulamentação aplicável vigente, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- II.** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.
- III. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS OPERAÇÕES DA CARTEIRA:**
- III.1. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):**
- III.1.1.** Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.
- III.1.2.** Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF.

**III.1.3.** Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

**III.1.4.** O IRF retido pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

**III.1.5.** Por fim, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### **IV. TRIBUTAÇÃO NA FONTE DOS RENDIMENTOS AUFERIDOS PELOS COTISTAS:**

##### **IV.1. IRF:**

##### **IV.1.1. Cotistas Residentes no Brasil:**

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica.

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício não será concedido 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, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento

Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

#### **IV.1.2. Cotistas Não-Residentes (INR):**

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

#### **IV.1.3. Cobrança do IRF:**

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.

#### **IV.2. IOF:**

##### **IV.2.1. IOF/TVM:**

O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas

podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada 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, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### **IV.2.2. IOF/Câmbio:**

As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que 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).

**V.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa física, a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

## **I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

### **I. Serviço de Atendimento ao Cotista**

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

## **II. Foro para Solução de Conflitos**

Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

## **III. Política de Voto da Gestora**

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora.

## **IV. Anexos**

O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

## **V. Definição de Dia Útil**

Para os fins deste Regulamento, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

## **VI. Divulgação de Informações**

Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

\* \* \* \* \*

Anexo I

**Classe Única de Cotas do ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe")**

<p><b>Público-alvo:</b> Público Geral</p>	<p><b>Condomínio:</b> Fechado</p>	<p><b>Prazo:</b> 07 (sete) anos. O Fundo terá um período de investimentos de 2 (dois) anos, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo e um período de desinvestimentos de 5 (cinco) anos, podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de 1 (um) ano cada, conforme definição da Gestora, de modo que o Prazo de Duração do Fundo poderá se estender por até 9 (nove) anos, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.</p>
<p><b>Responsabilidade dos Cotistas:</b> Limitada</p>	<p><b>Classe:</b> Única</p>	<p><b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano.</p>

**A. Objeto da Classe e Política de Investimento**

**I.** A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação: **(a)** de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI" ou "Ativos Alvo") e/ou (ii) letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); ("Ativos-Alvo"); e **(b)** nos demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Outros Ativos", quando em conjunto com os Ativos-Alvo, os "Ativos").

**I.1.** O percentual mínimo estabelecido nos termos do item I acima somente será observado após o Período de Investimento, e deverá levar em consideração os Ativos-Alvo em relação aos quais o Fundo já

tenha assinado quaisquer boletins de subscrição, compromissos de integralização ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos-Alvo.

**I.2.** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175.

**I.2.1.** Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos V, VI e VII do caput do artigo 40 do Anexo III da Resolução CVM 175.

**I.2.2.** A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

**I. 3.** Não há limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia.

**I.4.** A Classe Única não tem o objetivo de aplicar, preponderantemente, seus recursos em Ativos-Alvo específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

**I.5.** Caso venha a ser aprovado pela Assembleia de Cotistas a Gestora e/ou a Administradora, conforme o caso, poderá prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única.

**I.6.** A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**II.** A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos termos do item I acima deverá ser aplicada em **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe; **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável ("Ativos de Liquidez").

**III.** A Classe adquirirá os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**IV.** As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pela Gestora e apenas no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo.

**V.** Nos termos previstos na Lei nº 8.668, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas, observadas as atribuições da Gestora estabelecidas neste Regulamento.

**VI.** Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos ativos que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos que vier a adquirir e posteriormente alienar.

**VII.** Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, cotas, ações e outros ativos relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo, inclusive que estejam gravados com ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**VII.1.** Na hipótese do item VII, acima, a Administradora poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exclusivamente nas hipóteses permitidas na Resolução CVM 175.

**VIII.** O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à Política de Investimentos descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos.

**IX.** Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em ativos e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

## **B. Cotas**

**I.** A Classe será inicialmente formada por cotas em única subclasse. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas.

**I.1.** No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas até 3.000.000 (três milhões) de Cotas de série única, com valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

**I.2.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

**I.3.** No âmbito da primeira emissão, as Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, de forma que o requerimento de registro será previamente analisado por entidade autorreguladora autorizada pela CVM, nos termos do convênio firmado e do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

**II.** Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, bem como para defesa dos interesses da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem contar as cotas da primeira emissão ("Capital Autorizado"), sendo assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas.

**II.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pela Gestora (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora, conforme o caso), tendo por base: (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, e/ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.

- III.** Sem prejuízo do Capital Autorizado, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.
- IV.** A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas da Classe, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.
- V.** Os procedimentos para exercício do direito de preferência na subscrição de novas Cotas citados devem ser realizados respeitando o prazo mínimo de 2 (dois) dias úteis para exercício do direito de preferência, pelos meios operacionalmente viáveis, observados os prazos e demais procedimentos aplicáveis. No caso de novas emissões de Cotas realizadas nos termos do Capital Autorizado, a critério da Gestora, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.
- VI.** A critério da Gestora, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato dos Prestadores de Serviços Essenciais que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. Caberá à Gestora, em conjunto com a Administradora, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, das sobras e de montante adicional, observados os procedimentos operacionais viáveis e aplicáveis.
- VII.** Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**VIII.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, sem prejuízo das consequências tributárias descritas na seção H das condições gerais aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento ("Tributação Aplicável"), exceto pelos eventuais limites mínimos ou máximos por investidor que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

**IX.** Considerando que a primeira emissão de cotas da Classe Única seguirá o rito de registro automático de distribuição, de forma que o requerimento de registro será previamente analisado por entidade autorreguladora autorizada pela CVM, nos termos do convênio firmado e do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, sendo a Primeira Emissão destinada a investidores em geral, não haverá restrições à negociação em mercado regulamentado, nos termos do artigo 87 da Resolução CVM 160.

### **C. Distribuição de Rendimentos**

**I.** Semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668.

**II.** Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos, ordinariamente, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, observada a possibilidade de realização de distribuição de rendimentos adicionais, na hipótese de existência de disponibilidades no Fundo.

**III.** Farão jus aos rendimentos da Classe os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

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

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

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

<b>D. Taxas e outros Encargos</b>	
Taxa de Administração	Taxa de Gestão
<p>Correspondente a 0,130% (cento e trinta milésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe.</p> <p>Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. Adicionalmente, a Administradora fará jus a uma parcela única no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga na data da primeira integralização de Cotas.</p> <p>Por fim, será ainda devida remuneração mensal, em relação aos serviços de escrituração de cotas, correspondente ao montante de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).</p>	<p>Correspondente a 0,57% (cinquenta e sete centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.</p>
<p>Em atenção ao disposto no artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175, as taxas de administração e gestão indicadas consideram também as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe nas hipóteses previstas na norma.</p>	
Taxa de Performance	
<p><b>II.</b> Taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe (método ativo), depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, que exceder 100% (cem por cento) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI ("<u>Benchmark</u>" e "<u>Taxa de Performance</u>", respectivamente).</p> <p><b>III.</b> A Taxa de Performance será calculada e paga no mínimo semestralmente, podendo, contudo, não ser apropriada neste período e prorrogada para o(s) período(s) seguinte(s), desde que o valor da cota seja superior ao valor da cota logo após a última cobrança da Taxa de Performance efetuada ("<u>Cota Base</u>"), e a próxima cobrança da Taxa de Performance só ocorra quando o valor da cota superar o seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.</p>	

**IV.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota for inferior ao valor da Cota Base. O Gestor, dessa forma, não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance até a data em que a soma das distribuições de resultados aos Cotistas, por meio de pagamento de amortização de Cotas, parciais ou totais, ou de resgate de suas Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo, ou por meio do pagamento de rendimentos aos Cotistas, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos, totalizarem montante superior ao volume subscrito e integralizado no âmbito das ofertas realizadas pelo Fundo até então, considerado pela média ponderada dos valores de integralização das Cotas de emissão do Fundo, atualizado pelo Benchmark, sendo que a Taxa de Performance será apurada e provisionada diariamente.

**V.** Uma vez pago aos Cotistas o volume subscrito e integralizado atualizado pelo Benchmark, o montante correspondente a quaisquer distribuições aos Cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos diretamente aos Cotistas, será distribuído de maneira que 80% (oitenta por cento) do montante seja pago aos Cotistas, na proporção de sua participação no Fundo, e 20% (vinte por cento) à Gestora, a título de Taxa de Performance.

#### Taxa Máxima de Custódia

**VI.** A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), acrescido de 0,045% (quarenta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo entre R\$ 150.000.000,01 (cento e cinquenta milhões de reais e um centavo) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), acrescido de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo acima de R\$ 300.000.000,01 (trezentos milhões de reais e um centavo). A taxa prevista neste item terá o piso mensal equivalente a R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) e já está incluída na Taxa de Administração.

#### Taxa Máxima de Distribuição

**VII.** Os distribuidores contratados pela Classe receberão por seus serviços de distribuição de cotas da Classe uma remuneração equivalente ao percentual máximo de até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano (base 252 dias), aplicado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, sendo certo que o referido valor será cobrado e pago na mesma periodicidade e forma prevista no item D.III deste Anexo I para.

**VII.1.** No âmbito do pagamento da Taxa Máxima de Distribuição, será ainda cobrado um montante equivalente a 20% (vinte por cento) da totalidade da Taxa de Performance devida ao Gestor, se e quando tal

valor for devido, sendo certo que (i) será descontado da totalidade da Taxa de Performance devida ao Gestor; e (ii) cobrado e pago na mesma periodicidade e forma prevista neste Anexo I para apuração da Taxa de Performance.

**VII.2.** Adicionalmente, a cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

#### Forma de Cálculo

**VIII.** A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e serão pagas por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento.

**IX.** A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão serão calculadas com base no valor contábil do patrimônio líquido da Classe;

**X.** A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

**XI.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

**XII.** A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

**XIII.** No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora, os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e em caso de destituição da Administradora, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, mas caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos.

**XIV. Outros Encargos:** O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

#### **E. Negociação das Cotas**

**I. Negociação de Cotas:** Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, por meio de mercado de balcão organizado, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável. As Cotas serão admitidas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pelo “Balcão B3”, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

**I.1.** A transferência de titularidade das cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à condição de investidor qualificado, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

#### **F. Integralizações, Amortização, Resgate**

**I.** A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

**II.** Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá (a) formalizar o documento de aceitação da oferta; e (b) assinar o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando estar ciente dos riscos do investimento nas Cotas, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM 175.

**III.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta.

**IV.** As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas.

**V.** A integralização do valor das Cotas em ativos deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

**VI.** A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.

**VI.1.** Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: **(i)** data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e **(ii)** data de pagamento da amortização: na mesma data mencionada no subitem "i".

**VII.** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio especial sob o regime fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente; não sendo de competência dos Cotistas deliberar sobre a amortização de suas Cotas.

**VII.1** Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

#### **G. Responsabilidade dos Cotistas**

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

#### **H. Substituição de Prestador de Serviços Essencial**

**I.** A Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas, individual e/ou conjuntamente, nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no

caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

**I.1.** Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

**II.** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

**II.1.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no caput, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**II.2.** No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que: (a) no caso da renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previstos nesta seção. A Administradora deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, a Administradora poderá exercer temporariamente as funções de gestora (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a data definida na Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor, sendo certo que, caso o Fundo detenha bens imóveis deverá permanecer até a data da averbação da ata da assembleia nas respectivas matrículas.

**II.3.** Aplica-se o disposto no item acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

**II.4.** No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o item II acima.

**II.5.** Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item II acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**II.6.** Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

**II.7.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

**III.** Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos-Alvo, Outros Ativos ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso de cumprimento de obrigações em relação aos Ativos-Alvo já assumidos ou venda de Ativos de Liquidez para pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo; e (b) a Administradora poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe ou a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que componham o portfólio do Fundo.

**IV.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**V.** Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

**V.1.** Se (a) a Assembleia de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item II.2., acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**VI.** Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**VII.** O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos

os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

**VIII.** Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia de Cotistas para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

### **I. Representante dos Cotistas**

**I. Representante de cotistas.** A Assembleia de Cotistas da Classe Única poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

**I.1.** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

**I.2.** Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única, permitida a reeleição.

**I.3.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**I.4.** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista da Classe Única;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou Gestora, controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço 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 a Classe Única; 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.

**I.5.** Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**I.6.** As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

## **J. Patrimônio Líquido Negativo da Classe**

**I.** Verificação de Patrimônio Negativo. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única e/ou do Fundo;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
- (iv) condenação do Fundo e/ou da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

**I.1.** Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

**I.2.** Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável. O patrimônio líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos-Alvo, Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("Patrimônio Líquido").

**I.2.1.** Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM 175; e **(b)** convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

**II.2.2.** Se, após a adoção das medidas previstas no item "I.2." acima pela Administradora, os prestadores de serviços essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item "I.2.1." acima será facultativa.

**II.3.** Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

**II.4.** Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

**II.5.** Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe pela Administradora.

**II.6.** A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

**II.7.** Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**III.** A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

**IV.** Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante neste sentido.

**V.** Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

**VI.** Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

## **K. Liquidação e Encerramento**

**I.** O Fundo entrará em liquidação (i) por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento; ou (ii) ao fim do Prazo de Duração do Fundo.

**II.** A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre: (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

**II.1.** Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

- III.** Conforme indicação da Gestora, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, fora do ambiente da B3.
- IV.** Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.
- V.** Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme legislação e regulamentação aplicáveis, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. A entrega dos ativos do Fundo para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.
- VI.** No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM 175, a Administradora (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.
- VII.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.
- VIII.** 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.
- IX. Encerramento.** Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

**L. Divulgação de Informações e Comunicações**

**I. Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe Única devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**I.1.** A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**I.2.** A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única 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.

**II.** Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

**III.** Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

**IV.** As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

**V.** As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br); e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação;

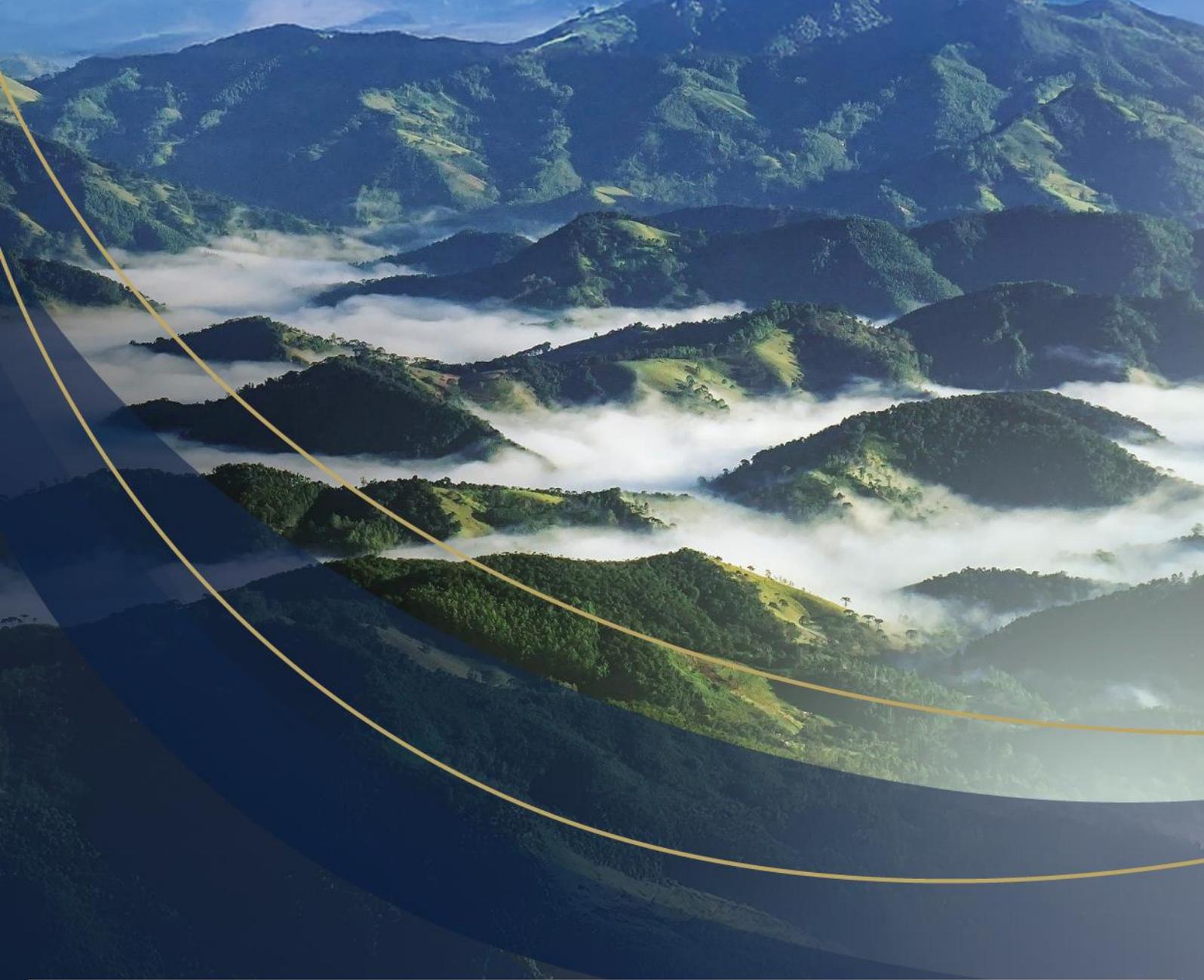
#### **M. Fatores de Risco da Classe**

**I.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175. Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas, não podendo a Administradora, a Gestora ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas Cotas, nos termos deste anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler

cuidadosamente a seção de Fatores de Risco, em complemento aos fatores de risco gerais ao Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

**II.** Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **ANEXO II**

---

Instrumento de Alteração



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Alteração"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, e a **ARX INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede da Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 401 a 403, Leblon, na cidade e estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 04.408.128/0001-40 devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 6.455 de 01 de agosto de 2001 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), na qualidade Gestora e Administradora, respectivamente, do **ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), resolvem:

- I. Considerando que ainda não foram subscritas cotas do Fundo, alterar o regulamento do Fundo, bem como seu Anexo I referente à classe única de cotas do Fundo, que seguem consolidados na forma de anexo ao presente Instrumento de Alteração ("Regulamento") para inclusão do CNPJ do Fundo e ajustes na redação das taxas.

Em atenção ao artigo 10, inciso II, da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviço Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Alteração, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Alteração e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Alteração, em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, nos termos do art. 10, §1º, da MP 2.200-2/01 e artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.

São Paulo, 26 de novembro de 2024.

<p style="font-size: 8px;">DocuSigned by: Leonardo Spiller Ferreira Leg. Assinado por: LEONARDO SPERLE FERREIRA LAZAR: 10200773708 CPF: 10200773708 Data Hora da Assinatura: 26/11/2024   16:14:41 BRT ID: 629-8961, OU: videoconferencia C: BR C: BR Evento: Autenticação Certificadora SSP/PROF/Div5 ICP-Brasil</p>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>ADMINISTRADORA</b> Administradora</p>	<p style="font-size: 8px;">DocuSigned by: LUCAS GREGOLINI Assinado por: LEONARDO SOARES FERREIRA ANDRADE: 2795228807 CPF: 2795228807 Data Hora da Assinatura: 26/11/2024   17:58:17 BRT ID: 629-8961, OU: AC SOLUT Multipia v5 C: BR Evento: AC SOLUT Multipia v5 ICP-Brasil</p>
<p style="font-size: 8px;">DocuSigned by: Vitor Franjo de Souza Assinado por: VITOR FRANJO DE SOUZA: 10652201791 CPF: 10652201791 Signatário: Presidente Signatário Time: 26/11/2024   14:42:18 BRT ID: 629-8961, OU: Presidente C: BR Evento: AC CertSign-PTB 02 Assinatura: 30FF81E4D0D41F... ICP-Brasil</p>	<p><b>ARX INVESTIMENTOS LTDA.</b> Gestora</p>	<p style="font-size: 8px;">DocuSigned by: LUCAS GREGOLINI Assinado por: LUCAS GREGOLINI DMS: 37212709315 CPF: 37212709315 Signatário: Presidente Signatário Time: 26/11/2024   13:44:10 BRT ID: 629-8961, OU: Secretaria da Fazenda Federal do Brasil - RFB C: BR Evento: AC VALIC RFB v5 Assinatura: 30FF81E4D0D41F... ICP-Brasil</p>

**ANEXO I**  
**REGULAMENTO DO FUNDO**

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 1DBBAACF-5896-44EC-86DE-441DB0368A6C

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: ARX Renda FII - IPA.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 2

Assinaturas: 4

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Valnan Claret Rodrigues de Almeida Alves

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 1355 - ANDAR 1617

E 18 - JARDIM PAULISTANOARDIM PAULISTANO

SAO PAULO, SP 01452-002

vclaret@klalaw.com.br

Endereço IP: 179.191.93.108

## Rastreamento de registros

Status: Original

26/11/2024 11:35:05

Portador: Valnan Claret Rodrigues de Almeida Alves Local: DocuSign

vclaret@klalaw.com.br

## Eventos do signatário

Leonardo Sperle Ferreira Lage

ID: 100.907.757-08

leonardo.sperle@xpi.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

CPF do signatário: 10090775708

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 26/11/2024 16:14:12

ID: a3836d86-fb9b-4f03-9a44-a8da3382b69e

## Assinatura

Assinado por:

Leonardo Sperle Ferreira Lage

952D544FEEB14D8...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 8.243.51.38

## Registro de hora e data

Enviado: 26/11/2024 11:38:15

Reenviado: 26/11/2024 11:56:18

Visualizado: 26/11/2024 16:14:12

Assinado: 26/11/2024 16:15:40

LIZANDRO ARNONI

ID: 279.902.288-07

lizandro.arnoni@xpi.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

CPF do signatário: 27990228807

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 26/11/2024 17:54:34

ID: 1cb8fd06-b79b-4328-ae38-4da32ea29458

Assinado por:

LIZANDRO ARNONI

E7A7F377351943C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 24.239.168.208

Enviado: 26/11/2024 11:38:15

Reenviado: 26/11/2024 11:56:19

Visualizado: 26/11/2024 17:54:34

Assinado: 26/11/2024 17:55:21

Lucas Gregolin Dias

ID: 372.157.038-35

Cargo do Signatário: Procurador

lucas.dias@arxinvestimentos.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 37215703835

Cargo do Signatário: Procurador

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 26/11/2024 13:38:36

ID: fbf56a17-1712-4c48-9858-054b5d96237c

DocuSigned by:

Lucas Gregolin Dias

30FF981E4D3D479...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 170.61.199.68

Enviado: 26/11/2024 11:38:14

Reenviado: 26/11/2024 11:39:27

Reenviado: 26/11/2024 11:56:19

Visualizado: 26/11/2024 13:38:36

Assinado: 26/11/2024 13:44:46

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Vitor Frango de Souza  ID: 106.532.587-80  Cargo do Signatário: Procurador  vitor.souza@arxinvestimentos.com.br  Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>  Tipo de assinatura: ICP Smart Card  Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5  CPF do signatário: 10653258780  Cargo do Signatário: Procurador</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>  Aceito: 26/11/2024 14:41:53  ID: fbf2755a-05d8-4cf4-b739-9bcd507f6858</p>	<p>Assinado por:    0A571291FF7A49F...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  Usando endereço IP: 170.61.199.68</p>	<p>Enviado: 26/11/2024 11:38:13  Reenviado: 26/11/2024 11:56:20  Visualizado: 26/11/2024 14:41:53  Assinado: 26/11/2024 14:42:23</p>

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	26/11/2024 11:38:15
Envelope atualizado	Segurança verificada	26/11/2024 11:39:25
Entrega certificada	Segurança verificada	26/11/2024 14:41:53
Assinatura concluída	Segurança verificada	26/11/2024 14:42:23
Concluído	Segurança verificada	26/11/2024 17:55:23
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

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

### **Getting paper copies**

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

### **Withdrawing your consent**

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

### **Consequences of changing your mind**

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

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

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

**How to contact KOURY LOPES ADVOGADOS:**

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

To contact us by email send messages to: [mdoubek@klalaw.com.br](mailto:mdoubek@klalaw.com.br)

**To advise KOURY LOPES ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [mdoubek@klalaw.com.br](mailto:mdoubek@klalaw.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from KOURY LOPES ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [mdoubek@klalaw.com.br](mailto:mdoubek@klalaw.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with KOURY LOPES ADVOGADOS**

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [mdoubek@klalaw.com.br](mailto:mdoubek@klalaw.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KOURY LOPES ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KOURY LOPES ADVOGADOS during the course of your relationship with KOURY LOPES ADVOGADOS.

**REGULAMENTO DO ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+  
RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”)**

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO**

**Categoria:**

O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), e pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

<b>Prazo de Duração:</b>	<b>Classes:</b>	<b>Término   Exercício Social:</b>
7 (sete) anos. O Fundo terá um período de investimentos de 2 (dois) anos, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo e um período de desinvestimentos de 5 (cinco) anos, podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de 1 (um) ano cada, conforme definição da Gestora, de modo que o Prazo de Duração do Fundo poderá se estender por até 9 (nove) anos, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.	Classe Única. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.	Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano.

**A. PRESTADORES DE SERVIÇO**

**Prestadores de Serviço Essenciais**

Gestora	Administradora
<b>ARX INVESTIMENTOS LTDA.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 6.455, de 1 de agosto de 2001 <b>CNPJ:</b> 04.408.128/0001-40	<b>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009 <b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04
Outros	
Custodiante	Escriturador
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.484, de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.485, de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91
B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	
<p><b>I.</b> A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços responderão perante a CVM, os titulares das cotas do Fundo ("<u>Cotas</u>"), devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo ("<u>Cotistas</u>") e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da Administradora e da Gestora (em conjunto, os "<u>Prestadores de Serviços Essenciais</u>") de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM 175. A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) neste Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.</p> <p><b>II.</b> A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.</p> <p><b>II.1.</b> Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:</p> <p>(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;</p>	

- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas em conjunto com o Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;
- (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668;
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
  - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (xii) fiscalizar o andamento dos ativos integrantes do patrimônio da Classe.

**II.2.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) o registro de Cotistas;
  - (2) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
  - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

- (4) os pareceres do Auditor Independente; e
- (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (iv) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (v) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (vi) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (vii) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;
- (viii) observar as disposições do Regulamento;
- (ix) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas; e
- (x) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

**II.3.** A Administradora deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

- (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (ii) escrituração das Cotas; e
- (iii) auditoria independente.

**III.** A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável, independentemente de aprovação dos cotistas, pelas decisões:

- (i) relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os ativos que compõem o patrimônio do Fundo (exceto imóveis), de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor;
- (j) de negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (k) de emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias;

- (l) **III.1.** Nos termos do artigo 86, § 1º e 2º da parte geral da Resolução CVM 175, caso venha a ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, a gestão da carteira alcançará a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.
- III.2.** Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.
- III.3.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora se obriga a:
- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
  - (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
  - (iii) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
  - (iv) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;
  - (v) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação relativa às operações da Classe;
  - (vi) observar as disposições do Regulamento;
  - (vii) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
  - (viii) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, exceto imóveis, e ao cumprimento de sua política de investimento;
  - (ix) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
  - (x) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
  - (xi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
  - (xii) conduzir as estratégias de investimentos e desinvestimento em ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;
  - (xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos ativos do Fundo, conforme política de voto;
  - (xiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;

- (xv) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de grupamento ou desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas; e
- (xvi) aprovar a emissão de novas Cotas em conjunto com a Administradora, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

**IV.** A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (i) distribuição primária de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, 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;
- (iv) formador de mercado para as Cotas;
- (v) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (vi) custódia de ativos financeiros.

**IV.1.** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços, contratados pela Administradora e/ou pela Gestora em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

**IV.2.** A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

**IV.3.** A Administradora Administrador pode contratar outros serviços em benefício da Classe de cotas, que não estejam listados neste Regulamento, observado que, nesse caso:

- (i) a contratação não ocorre em nome do Fundo, salvo previsão no regulamento ou aprovação em Assembleia de Cotistas; e
- (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da autarquia, a Administradora deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

**V.** A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (i) intermediação de operações para a carteira da Classe;
- (ii) classificação de risco das Cotas; e
- (iii) cogestão da carteira da Classe.

**VI.** A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

**VII.** A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**VIII.** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

**VIII.1.** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

**IX.** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

### **C. PRAZO DE DURAÇÃO, SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS**

**I.** O Fundo terá prazo de duração determinado, de modo que ao final do prazo de 7 (sete) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, o Fundo deverá ser liquidado nos termos deste Regulamento.

**II.** O Fundo terá um período de investimentos de 2 (dois) anos contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo ("Período de Investimento") e um período de desinvestimentos de 5 (cinco) anos ("Período de Desinvestimento"), podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de 1 (um) ano cada, conforme definição da Gestora, de modo que o Prazo de Duração do Fundo poderá se estender por até 9 (nove) anos, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e observada a possibilidade de prorrogação superior a tal prazo, mediante deliberação em Assembleia Geral Extraordinária. Durante o Período de Investimento, eventuais desinvestimentos realizados pelo Fundo poderão ser reinvestidos de acordo com a

Política de Investimento do Fundo, observada a possibilidade de realização distribuição de rendimentos e/ou de amortização de Cotas, a exclusivo critério da Gestora.

**II.1.** Após o término do Período de Investimento, o Fundo não poderá realizar novos investimentos em Ativos-Alvo, exceto caso tais novos investimentos: (a) tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos do Fundo nos Ativos-Alvo ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo, ou (b) decorram de investimentos em Ativos-Alvo negociados e acordados previamente ao término do Período de Investimento (assim considerados aqueles Ativos-Alvo em relação aos quais o Fundo já tenha assinado quaisquer boletins de subscrição, compromissos de integralização ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos-Alvo pelo Fundo).

**III.** Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista no respectivo Anexo I deste Regulamento, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas.

**IV.** A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

**V.** Especificamente em relação ao risco de liquidez e desinvestimento, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

#### **D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**I.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das respectivas remunerações, observado o disposto na Seção E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

**II.** A Taxa Global e Taxa de Performance (abaixo definidas) serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

**III.** Em atenção ao disposto no artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175 a Taxa de Administração e Taxa de Gestão indicadas consideram também as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe, exceto os valores correspondentes a taxas, remuneração dos prestadores de

serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

#### **E. ENCARGOS DO FUNDO**

**I.** Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
- (iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (x)** despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xi)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
- (xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiv)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, sem prejuízo da possibilidade de serem arcadas pela Classe ou pelos subscritores das novas Cotas emitidas, e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xv)** taxas de administração e de gestão;

- (xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175;
  - (xvii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
  - (xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
  - (xix) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;
  - (xx) taxa de performance, se houver;
  - (xxi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio, observada a política de investimentos do Fundo;
  - (xxii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada e empresa especializada, de que trata o artigo 27, incisos II e III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
  - (xxiii) taxa máxima de custódia;
  - (xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
  - (xxv) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
  - (xxvi) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- II.** Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.
- III.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo neste Regulamento ou na legislação e regulamentação aplicável correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

## F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

- I. Competência privativa:** Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe:
- (i) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;
  - (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
  - (iii) a emissão de novas Cotas, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, observado o Capital Autorizado;

- (iv)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
  - (v)** a alteração deste Regulamento, inclusive para alteração do Prazo de Duração, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;
  - (vi)** o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
  - (vii)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
  - (viii)** a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;
  - (ix)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
  - (x)** eleição e destituição de 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
  - (xi)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável; e
  - (xii)** alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão;
- II.** Observado o disposto no artigo 72, da parte geral, da Resolução CVM 175, a convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.
- III.** A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.
- IV.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o custodiante, o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas ou o representante dos Cotistas, podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

**IV.1.** O pedido de convocação pelos Prestadores de Serviços Essenciais, pelo custodiante ou por Cotistas deve ser dirigido à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Cotistas. A convocação e a realização da Assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

**V.** A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

**VI.** As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

**VII.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

**VII.1.** As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**VII.2.** A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**VII.3.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

**VII.4.** Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos incisos (ii), (iv) e (xii) do item I (Competência Privativa), bem como para a deliberação sobre a destituição do Consultor Imobiliário, sendo certo, ainda, que a aprovação das referidas matérias dependerá sempre do maior quórum permitido pela legislação vigente.

**VIII.4.** Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

**VII.5.** Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

**VIII.** Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**VIII.1.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.**VIII.2.** A vedação prevista no item acima não se aplica quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

**IX.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração (i) decorra exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo e da Classe Única sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe Única, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços; e (iv) para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento. As alterações referidas nos incisos (i), (ii) e (iv) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

## **G. FATORES DE RISCO GERAIS**

**I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES DAS COTAS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.**

**II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À**

**SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.**

- III.** Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.
- IV.** Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.
- V.** Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.
- VI. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da Classe encontram-se detalhados no Anexo I deste regulamento.**

**H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**I.** O disposto neste CAPÍTULO – H foi elaborado com base na legislação e regulamentação aplicável vigente, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

**II.** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

**III. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS OPERAÇÕES DA CARTEIRA:****III.1. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):**

**III.1.1.** Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

**III.1.2.** Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF.

**III.1.3.** Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

**III.1.4.** O IRF retido pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

**III.1.5.** Por fim, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### **IV. TRIBUTAÇÃO NA FONTE DOS RENDIMENTOS AUFERIDOS PELOS COTISTAS:**

##### **IV.1. IRF:**

##### **IV.1.1. Cotistas Residentes no Brasil:**

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica.

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício não será concedido 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, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

#### **IV.1.2. Cotistas Não-Residentes (INR):**

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

#### **IV.1.3. Cobrança do IRF:**

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.

#### **IV.2. IOF:**

##### **IV.2.1. IOF/TVM:**

O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada 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, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### **IV.2.2. IOF/Câmbio:**

As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que 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).

**V.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa física, a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

**I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES****I. Serviço de Atendimento ao Cotista**

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

**II. Foro para Solução de Conflitos**

Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

**III. Política de Voto da Gestora**

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora.

**IV. Anexos**

O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

**V. Definição de Dia Útil**

Para os fins deste Regulamento, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

**VI. Divulgação de Informações**

Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

\* \* \* \* \*

Anexo I

**Classe Única de Cotas do ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe")**

<p><b>Público-alvo:</b> Público Geral</p>	<p><b>Condomínio:</b> Fechado</p>	<p><b>Prazo:</b> 07 (sete) anos. O Fundo terá um período de investimentos de 2 (dois) anos, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo e um período de desinvestimentos de 5 (cinco) anos, podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de 1 (um) ano cada, conforme definição da Gestora, de modo que o Prazo de Duração do Fundo poderá se estender por até 9 (nove) anos, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.</p>
<p><b>Responsabilidade dos Cotistas:</b> Limitada</p>	<p><b>Classe:</b> Única</p>	<p><b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano.</p>

**A. Objeto da Classe e Política de Investimento**

**I.** A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação: **(a)** de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI" ou "Ativos Alvo") e/ou (ii) letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); ("Ativos-Alvo"); e **(b)** nos demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Outros Ativos", quando em conjunto com os Ativos-Alvo, os "Ativos").

**I.1.** O percentual mínimo estabelecido nos termos do item I acima somente será observado após o Período de Investimento, e deverá levar em consideração os Ativos-Alvo em relação aos quais o Fundo já

tenha assinado quaisquer boletins de subscrição, compromissos de integralização ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos-Alvo.

**I.2.** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175.

**I.2.1.** Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos V, VI e VII do caput do artigo 40 do Anexo III da Resolução CVM 175.

**I.2.2.** A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

**I. 3.** Não há limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia.

**I.4.** A Classe Única não tem o objetivo de aplicar, preponderantemente, seus recursos em Ativos-Alvo específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

**I.5.** Caso venha a ser aprovado pela Assembleia de Cotistas a Gestora e/ou a Administradora, conforme o caso, poderá prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única.

**I.6.** A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**II.** A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos termos do item I acima deverá ser aplicada em **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe; **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável ("Ativos de Liquidez").

**III.** A Classe adquirirá os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**IV.** As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pela Gestora e apenas no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo.

**V.** Nos termos previstos na Lei nº 8.668, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas, observadas as atribuições da Gestora estabelecidas neste Regulamento.

**VI.** Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos ativos que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos que vier a adquirir e posteriormente alienar.

**VII.** Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, cotas, ações e outros ativos relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo, inclusive que estejam gravados com ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**VII.1.** Na hipótese do item VII, acima, a Administradora poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exclusivamente nas hipóteses permitidas na Resolução CVM 175.

**VIII.** O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à Política de Investimentos descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos.

**IX.** Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em ativos e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

## **B. Cotas**

- I.** A Classe será inicialmente formada por cotas em única subclasse. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas.
- I.1.** No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas até 3.000.000 (três milhões) de Cotas de série única, com valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).
- I.2.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.
- I.3.** No âmbito da primeira emissão, as Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, de forma que o requerimento de registro será previamente analisado por entidade autorreguladora autorizada pela CVM, nos termos do convênio firmado e do artigo 26, inciso VI, alínea “c”, da Resolução CVM 160, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.
- II.** Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, bem como para defesa dos interesses da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem contar as cotas da primeira emissão (“Capital Autorizado”), sendo assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas.
- II.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pela Gestora (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora, conforme o caso), tendo por base: (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, e/ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.

- III.** Sem prejuízo do Capital Autorizado, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.
- IV.** A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas da Classe, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.
- V.** Os procedimentos para exercício do direito de preferência na subscrição de novas Cotas citados devem ser realizados respeitando o prazo mínimo de 2 (dois) dias úteis para exercício do direito de preferência, pelos meios operacionalmente viáveis, observados os prazos e demais procedimentos aplicáveis. No caso de novas emissões de Cotas realizadas nos termos do Capital Autorizado, a critério da Gestora, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.
- VI.** A critério da Gestora, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato dos Prestadores de Serviços Essenciais que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. Caberá à Gestora, em conjunto com a Administradora, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, das sobras e de montante adicional, observados os procedimentos operacionais viáveis e aplicáveis.
- VII.** Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**VIII.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, sem prejuízo das consequências tributárias descritas na seção H das condições gerais aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento ("Tributação Aplicável"), exceto pelos eventuais limites mínimos ou máximos por investidor que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

**IX.** Considerando que a primeira emissão de cotas da Classe Única seguirá o rito de registro automático de distribuição, de forma que o requerimento de registro será previamente analisado por entidade autorreguladora autorizada pela CVM, nos termos do convênio firmado e do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, sendo a Primeira Emissão destinada a investidores em geral, não haverá restrições à negociação em mercado regulamentado, nos termos do artigo 87 da Resolução CVM 160.

### **C. Distribuição de Rendimentos**

**I.** Semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668.

**II.** Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos, ordinariamente, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, observada a possibilidade de realização de distribuição de rendimentos adicionais, na hipótese de existência de disponibilidades no Fundo.

**III.** Farão jus aos rendimentos da Classe os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

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

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

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

**D. Taxas e outros Encargos****Taxa Global**

**I.** A Classe está sujeita à taxa global de 1% (um por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e ao(s) distribuidor(es) pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

**I.1** Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) pelos serviços de administração e R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) pelos serviços de escrituração, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor.

**I.2** Adicionalmente, a Administradora fará jus a uma parcela única no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga na data da primeira integralização de Cotas.

**I.3** O acesso à efetiva divisão da taxa global entre os prestadores de serviços essenciais e dos distribuidores pode ser feito através do seguinte endereço eletrônico: <https://www.arxinvestimentos.com.br/pt/fundos/real-estate/arx-fii-portfolio-renda-cdi--responsabilidade-limitada.html>

**I.4** Em atenção ao disposto no artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e Taxa de Gestão indicadas consideram também as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe, exceto os valores correspondentes a taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

**Taxa de Performance**

**II.** Taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe (método ativo), depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa Global, que exceder 100% (cem por cento) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI ("Benchmark" e "Taxa de Performance", respectivamente), conforme descrito a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI})]$$

Onde:

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

**CDI:** Certificado de Depósito Interbancário de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br));

**Resultados:**  $\text{Resultados} = \{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos Corrigidos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

onde:

**Valor da Cota:** Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance;

**Rendimentos Corrigidos:** Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance em questão corrigidos pelo CDI; e

**VC Base:** Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos corrigidos pelo CDI até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

**III.** A Taxa de Performance será apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 5º (quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), ou seja, a Taxa de Performance não será paga em periodicidade inferior à semestral, podendo, contudo, não ser apropriada neste período e prorrogada para o(s) período(s) seguinte(s), desde que o valor da cota seja superior ao valor da cota logo após a última cobrança da Taxa de Performance efetuada, e a próxima cobrança da Taxa de Performance só ocorra quando o valor da cota superar o seu VC Base por ocasião da última cobrança efetuada.

**IV.** Caso, no período de apuração de performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas cotas como rendimentos.

**V. A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.**

#### **Taxa Máxima de Custódia**

**VI.** A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), acrescido de 0,045% (quarenta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo entre R\$ 150.000.000,01 (cento e cinquenta milhões de reais e um centavo) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), acrescido de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo acima de R\$ 300.000.000,01 (trezentos milhões de reais e um centavo). A taxa prevista neste item terá o piso mensal equivalente a R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) e já está incluída na Taxa Global.

#### **Taxa Máxima de Distribuição**

**VII.** Os distribuidores contratados pela Classe receberão por seus serviços de distribuição de cotas da Classe uma remuneração descontada da Taxa Global, sendo certo que o referido valor será cobrado e pago na mesma periodicidade e forma prevista no item D.VIII deste Anexo I.

**VII.1.** Adicionalmente, a cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

#### **Forma de Cálculo**

**VIII.** A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será paga por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento.

**IX.** A Taxa Global será calculada com base no valor contábil do patrimônio líquido da Classe;

**X.** A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

**XI.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

**XII.** A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

**XIII.** No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora, os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e em caso de destituição da Administradora, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, mas caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos.

**XIV. Outros Encargos:** O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

## E. Negociação das Cotas

**I. Negociação de Cotas:** Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, por meio de mercado de balcão organizado, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável. As Cotas serão admitidas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pelo “Balcão B3”, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

**I.1.** A transferência de titularidade das cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à condição de investidor qualificado, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

## F. Integralizações, Amortização, Resgate

- I.** A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.
- II.** Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá (a) formalizar o documento de aceitação da oferta; e (b) assinar o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando estar ciente dos riscos do investimento nas Cotas, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM 175.
- III.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta.
- IV.** As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas.
- V.** A integralização do valor das Cotas em ativos deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.
- VI.** A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.
- VI.1.** Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: **(i)** data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e **(ii)** data de pagamento da amortização: na mesma data mencionada no subitem “i”.
- VII.** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio especial sob o regime fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente; não sendo de competência dos Cotistas deliberar sobre a amortização de suas Cotas.
- VII.1** Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

## **G. Responsabilidade dos Cotistas**

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

## **H. Substituição de Prestador de Serviços Essencial**

**I.** A Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas, individual e/ou conjuntamente, nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

**I.1.** Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

**II.** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

**II.1.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no caput, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**II.2.** No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que: (a) no caso da renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previstos nesta seção. A Administradora deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, a Administradora poderá exercer temporariamente as funções de gestora (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a data definida na Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor, sendo certo que, caso o Fundo detenha bens imóveis deverá permanecer até a data da averbação da ata da assembleia nas respectivas matrículas.

- II.3.** Aplica-se o disposto no item acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.
- II.4.** No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o item II acima.
- II.5.** Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item II acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.
- II.6.** Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
- II.7.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.
- III.** Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos-Alvo, Outros Ativos ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso de cumprimento de obrigações em relação aos Ativos-Alvo já assumidos ou venda de Ativos de Liquidez para de pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo; e (b) a Administradora poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe ou a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que compoñham o portfólio do Fundo.
- IV.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.
- V.** Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

**V.1.** Se (a) a Assembleia de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item II.2., acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**VI.** Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**VII.** O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

**VIII.** Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia de Cotistas para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

## I. Representante dos Cotistas

**I. Representante de cotistas.** A Assembleia de Cotistas da Classe Única poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

**I.1.** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

**I.2.** Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única, permitida a reeleição.

**I.3.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**I.4.** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser cotista da Classe Única;

II. não exercer cargo ou função na Administradora ou Gestora, controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço 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 a Classe Única; 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.

**I.5.** Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**I.6.** As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

## **J. Patrimônio Líquido Negativo da Classe**

**I.** Verificação de Patrimônio Negativo. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única e/ou do Fundo;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
- (iv) condenação do Fundo e/ou da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

**I.1.** Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

**I.2.** Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável. O patrimônio líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos-Alvo, Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("Patrimônio Líquido").

**I.2.1.** Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM 175; e **(b)** convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

**II.2.2.** Se, após a adoção das medidas previstas no item "I.2." acima pela Administradora, os prestadores de serviços essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item "I.2.1." acima será facultativa.

**II.3.** Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar

novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

**II.4.** Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

**II.5.** Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe pela Administradora.

**II.6.** A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

**II.7.** Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**III.** A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

**IV.** Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante neste sentido.

**V.** Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

**VI.** Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

## **K. Liquidação e Encerramento**

**I.** O Fundo entrará em liquidação (i) por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento; ou (ii) ao fim do Prazo de Duração do Fundo.

**II.** A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre: (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

**II.1.** Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

**III.** Conforme indicação da Gestora, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, fora do ambiente da B3.

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

**V.** Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme legislação e regulamentação aplicáveis, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. A entrega dos ativos do Fundo para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

**VI.** No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM 175, a Administradora (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

**VII.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**VIII.** 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.

**IX. Encerramento.** Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

## **L. Divulgação de Informações e Comunicações**

**I. Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe Única devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**I.1.** A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**I.2.** A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única 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.

**II.** Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

**III.** Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

**IV.** As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

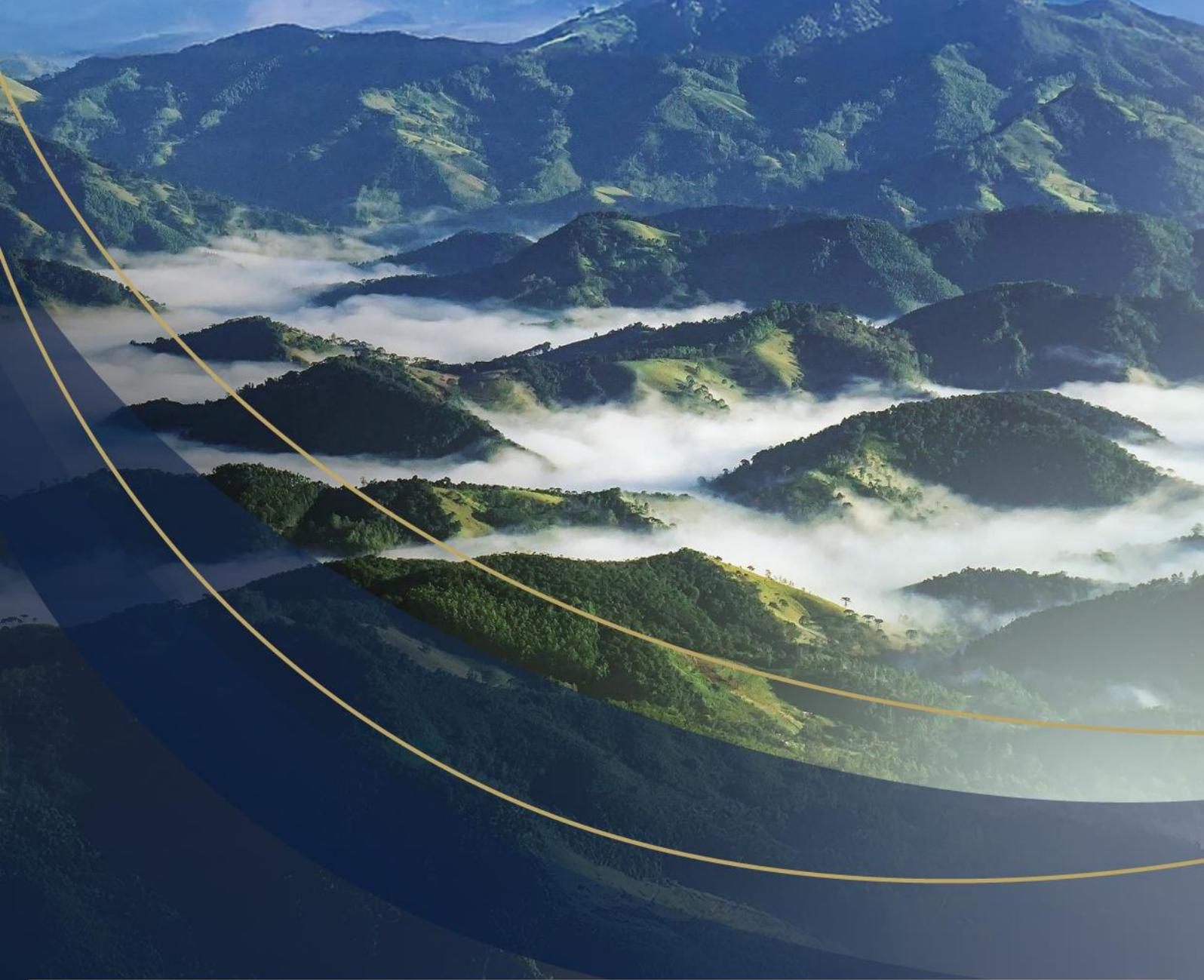
**V.** As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br); e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação;

#### **M. Fatores de Risco da Classe**

**I.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175. Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas, não podendo a Administradora, a Gestora ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas Cotas, nos termos deste anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente a seção de Fatores de Risco, em complemento aos fatores de risco gerais ao Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

**II.** Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **ANEXO III**

---

Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+  
RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”)**

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO**

**Categoria:**

O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), e pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

<b>Prazo de Duração:</b>	<b>Classes:</b>	<b>Término   Exercício Social:</b>
<p>7 (sete) anos.</p> <p>O Fundo terá um período de investimentos de 2 (dois) anos, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo e um período de desinvestimentos de 5 (cinco) anos, podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de 1 (um) ano cada, conforme definição da Gestora, de modo que o Prazo de Duração do Fundo poderá se estender por até 9 (nove) anos, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.</p>	<p>Classe Única. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.</p>	<p>Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano.</p>

**A. PRESTADORES DE SERVIÇO**

**Prestadores de Serviço Essenciais**

Gestora	Administradora
<b>ARX INVESTIMENTOS LTDA.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 6.455, de 1 de agosto de 2001 <b>CNPJ:</b> 04.408.128/0001-40	<b>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009 <b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04
Outros	
Custodiante	Escriturador
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.484, de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.485, de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91
B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	
<p><b>I.</b> A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços responderão perante a CVM, os titulares das cotas do Fundo ("<u>Cotas</u>"), devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo ("<u>Cotistas</u>") e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da Administradora e da Gestora (em conjunto, os "<u>Prestadores de Serviços Essenciais</u>") de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM 175. A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) neste Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.</p> <p><b>II.</b> A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.</p> <p><b>II.1.</b> Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:</p> <p>(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;</p>	

- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas em conjunto com o Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;
- (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668;
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
  - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (xii) fiscalizar o andamento dos ativos integrantes do patrimônio da Classe.

**II.2.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) o registro de Cotistas;
  - (2) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
  - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

- (4) os pareceres do Auditor Independente; e
- (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (iv) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (v) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (vi) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (vii) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;
- (viii) observar as disposições do Regulamento;
- (ix) cumprir as deliberações da Assembleias de Cotistas; e
- (x) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

**II.3.** A Administradora deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

- (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (ii) escrituração das Cotas; e
- (iii) auditoria independente.

**III.** A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável, independentemente de aprovação dos cotistas, pelas decisões:

- (i) relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os ativos que compõem o patrimônio do Fundo (exceto imóveis), de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor;
- (j) de negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (k) de emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias;

- (l) **III.1.** Nos termos do artigo 86, § 1º e 2º da parte geral da Resolução CVM 175, caso venha a ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, a gestão da carteira alcançará a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.
- III.2.** Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.
- III.3.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora se obriga a:
- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
  - (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
  - (iii) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
  - (iv) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;
  - (v) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação relativa às operações da Classe;
  - (vi) observar as disposições do Regulamento;
  - (vii) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
  - (viii) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, exceto imóveis, e ao cumprimento de sua política de investimento;
  - (ix) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
  - (x) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
  - (xi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
  - (xii) conduzir as estratégias de investimentos e desinvestimento em ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;
  - (xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos ativos do Fundo, conforme política de voto;
  - (xiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;

- (xv) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de grupamento ou desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas; e
- (xvi) aprovar a emissão de novas Cotas em conjunto com a Administradora, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

**IV.** A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (i) distribuição primária de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, 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;
- (iv) formador de mercado para as Cotas;
- (v) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (vi) custódia de ativos financeiros.

**IV.1.** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços, contratados pela Administradora e/ou pela Gestora em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

**IV.2.** A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

**IV.3.** A Administradora Administrador pode contratar outros serviços em benefício da Classe de cotas, que não estejam listados neste Regulamento, observado que, nesse caso:

- (i) a contratação não ocorre em nome do Fundo, salvo previsão no regulamento ou aprovação em Assembleia de Cotistas; e
- (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da autarquia, a Administradora deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

**V.** A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (i) intermediação de operações para a carteira da Classe;
- (ii) classificação de risco das Cotas; e
- (iii) cogestão da carteira da Classe.

**VI.** A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

**VII.** A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**VIII.** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

**VIII.1.** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

**IX.** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

### **C. PRAZO DE DURAÇÃO, SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS**

**I.** O Fundo terá prazo de duração determinado, de modo que ao final do prazo de 7 (sete) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, o Fundo deverá ser liquidado nos termos deste Regulamento.

**II.** O Fundo terá um período de investimentos de 2 (dois) anos contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo ("Período de Investimento") e um período de desinvestimentos de 5 (cinco) anos ("Período de Desinvestimento"), podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de 1 (um) ano cada, conforme definição da Gestora, de modo que o Prazo de Duração do Fundo poderá se estender por até 9 (nove) anos, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e observada a possibilidade de prorrogação superior a tal prazo, mediante deliberação em Assembleia Geral Extraordinária. Durante o Período de Investimento, eventuais desinvestimentos realizados pelo Fundo poderão ser reinvestidos de acordo com a

Política de Investimento do Fundo, observada a possibilidade de realização distribuição de rendimentos e/ou de amortização de Cotas, a exclusivo critério da Gestora.

**II.1.** Após o término do Período de Investimento, o Fundo não poderá realizar novos investimentos em Ativos-Alvo, exceto caso tais novos investimentos: (a) tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos do Fundo nos Ativos-Alvo ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo, ou (b) decorram de investimentos em Ativos-Alvo negociados e acordados previamente ao término do Período de Investimento (assim considerados aqueles Ativos-Alvo em relação aos quais o Fundo já tenha assinado quaisquer boletins de subscrição, compromissos de integralização ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos-Alvo pelo Fundo).

**III.** Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista no respectivo Anexo I deste Regulamento, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas.

**IV.** A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

**V.** Especificamente em relação ao risco de liquidez e desinvestimento, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

#### **D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**I.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das respectivas remunerações, observado o disposto na Seção E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

**II.** A Taxa Global e Taxa de Performance (abaixo definidas) serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

**III.** Em atenção ao disposto no artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175 a Taxa de Administração e Taxa de Gestão indicadas consideram também as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe, exceto os valores correspondentes a taxas, remuneração dos prestadores de

serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

#### **E. ENCARGOS DO FUNDO**

**I.** Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
- (iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (x)** despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xi)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
- (xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiv)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, sem prejuízo da possibilidade de serem arcadas pela Classe ou pelos subscritores das novas Cotas emitidas, e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xv)** taxas de administração e de gestão;

- (xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175;
  - (xvii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
  - (xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
  - (xix) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;
  - (xx) taxa de performance, se houver;
  - (xxi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio, observada a política de investimentos do Fundo;
  - (xxii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada e empresa especializada, de que trata o artigo 27, incisos II e III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
  - (xxiii) taxa máxima de custódia;
  - (xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
  - (xxv) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
  - (xxvi) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- II.** Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.
- III.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo neste Regulamento ou na legislação e regulamentação aplicável correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

## F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

- I. Competência privativa:** Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe:
- (i) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;
  - (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
  - (iii) a emissão de novas Cotas, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, observado o Capital Autorizado;

- (iv)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
  - (v)** a alteração deste Regulamento, inclusive para alteração do Prazo de Duração, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;
  - (vi)** o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
  - (vii)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
  - (viii)** a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;
  - (ix)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
  - (x)** eleição e destituição de 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
  - (xi)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável; e
  - (xii)** alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão;
- II.** Observado o disposto no artigo 72, da parte geral, da Resolução CVM 175, a convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.
- III.** A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.
- IV.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o custodiante, o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas ou o representante dos Cotistas, podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

**IV.1.** O pedido de convocação pelos Prestadores de Serviços Essenciais, pelo custodiante ou por Cotistas deve ser dirigido à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Cotistas. A convocação e a realização da Assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

**V.** A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

**VI.** As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

**VII.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

**VII.1.** As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**VII.2.** A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**VII.3.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

**VII.4.** Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos incisos (ii), (iv) e (xii) do item I (Competência Privativa), bem como para a deliberação sobre a destituição do Consultor Imobiliário, sendo certo, ainda, que a aprovação das referidas matérias dependerá sempre do maior quórum permitido pela legislação vigente.

**VIII.4.** Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

**VII.5.** Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

**VIII.** Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**VIII.1.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.**VIII.2.** A vedação prevista no item acima não se aplica quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

**IX.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração (i) decorra exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo e da Classe Única sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe Única, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços; e (iv) para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento. As alterações referidas nos incisos (i), (ii) e (iv) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

## **G. FATORES DE RISCO GERAIS**

**I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES DAS COTAS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.**

**II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À**

**SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.**

- III.** Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.
- IV.** Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.
- V.** Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.
- VI. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da Classe encontram-se detalhados no Anexo I deste regulamento.**

**H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**I.** O disposto neste CAPÍTULO – H foi elaborado com base na legislação e regulamentação aplicável vigente, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

**II.** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

**III. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS OPERAÇÕES DA CARTEIRA:****III.1. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):**

**III.1.1.** Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

**III.1.2.** Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF.

**III.1.3.** Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

**III.1.4.** O IRF retido pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

**III.1.5.** Por fim, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### **IV. TRIBUTAÇÃO NA FONTE DOS RENDIMENTOS AUFERIDOS PELOS COTISTAS:**

##### **IV.1. IRF:**

##### **IV.1.1. Cotistas Residentes no Brasil:**

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica.

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício não será concedido 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, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

#### **IV.1.2. Cotistas Não-Residentes (INR):**

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

#### **IV.1.3. Cobrança do IRF:**

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.

#### **IV.2. IOF:**

##### **IV.2.1. IOF/TVM:**

O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada 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, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### **IV.2.2. IOF/Câmbio:**

As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que 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).

**V.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa física, a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

**I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES****I. Serviço de Atendimento ao Cotista**

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

**II. Foro para Solução de Conflitos**

Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

**III. Política de Voto da Gestora**

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora.

**IV. Anexos**

O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

**V. Definição de Dia Útil**

Para os fins deste Regulamento, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

**VI. Divulgação de Informações**

Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

\* \* \* \* \*

Anexo I

**Classe Única de Cotas do ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe")**

<p><b>Público-alvo:</b> Público Geral</p>	<p><b>Condomínio:</b> Fechado</p>	<p><b>Prazo:</b> 07 (sete) anos. O Fundo terá um período de investimentos de 2 (dois) anos, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo e um período de desinvestimentos de 5 (cinco) anos, podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de 1 (um) ano cada, conforme definição da Gestora, de modo que o Prazo de Duração do Fundo poderá se estender por até 9 (nove) anos, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.</p>
<p><b>Responsabilidade dos Cotistas:</b> Limitada</p>	<p><b>Classe:</b> Única</p>	<p><b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano.</p>

**A. Objeto da Classe e Política de Investimento**

**I.** A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação: **(a)** de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI" ou "Ativos Alvo") e/ou (ii) letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); ("Ativos-Alvo"); e **(b)** nos demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Outros Ativos", quando em conjunto com os Ativos-Alvo, os "Ativos").

**I.1.** O percentual mínimo estabelecido nos termos do item I acima somente será observado após o Período de Investimento, e deverá levar em consideração os Ativos-Alvo em relação aos quais o Fundo já

tenha assinado quaisquer boletins de subscrição, compromissos de integralização ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos-Alvo.

**I.2.** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175.

**I.2.1.** Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos V, VI e VII do caput do artigo 40 do Anexo III da Resolução CVM 175.

**I.2.2.** A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

**I. 3.** Não há limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia.

**I.4.** A Classe Única não tem o objetivo de aplicar, preponderantemente, seus recursos em Ativos-Alvo específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

**I.5.** Caso venha a ser aprovado pela Assembleia de Cotistas a Gestora e/ou a Administradora, conforme o caso, poderá prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única.

**I.6.** A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**II.** A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos termos do item I acima deverá ser aplicada em **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe; **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável ("Ativos de Liquidez").

**III.** A Classe adquirirá os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**IV.** As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pela Gestora e apenas no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo.

**V.** Nos termos previstos na Lei nº 8.668, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas, observadas as atribuições da Gestora estabelecidas neste Regulamento.

**VI.** Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos ativos que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos que vier a adquirir e posteriormente alienar.

**VII.** Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, cotas, ações e outros ativos relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo, inclusive que estejam gravados com ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**VII.1.** Na hipótese do item VII, acima, a Administradora poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exclusivamente nas hipóteses permitidas na Resolução CVM 175.

**VIII.** O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à Política de Investimentos descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos.

**IX.** Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em ativos e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

## **B. Cotas**

**I.** A Classe será inicialmente formada por cotas em única subclasse. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas.

**I.1.** No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas até 3.000.000 (três milhões) de Cotas de série única, com valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

**I.2.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

**I.3.** No âmbito da primeira emissão, as Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, de forma que o requerimento de registro será previamente analisado por entidade autorreguladora autorizada pela CVM, nos termos do convênio firmado e do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

**II.** Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, bem como para defesa dos interesses da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem contar as cotas da primeira emissão ("Capital Autorizado"), sendo assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas.

**II.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pela Gestora (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora, conforme o caso), tendo por base: (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, e/ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.

- III.** Sem prejuízo do Capital Autorizado, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.
- IV.** A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas da Classe, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.
- V.** Os procedimentos para exercício do direito de preferência na subscrição de novas Cotas citados devem ser realizados respeitando o prazo mínimo de 2 (dois) dias úteis para exercício do direito de preferência, pelos meios operacionalmente viáveis, observados os prazos e demais procedimentos aplicáveis. No caso de novas emissões de Cotas realizadas nos termos do Capital Autorizado, a critério da Gestora, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.
- VI.** A critério da Gestora, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato dos Prestadores de Serviços Essenciais que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. Caberá à Gestora, em conjunto com a Administradora, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, das sobras e de montante adicional, observados os procedimentos operacionais viáveis e aplicáveis.
- VII.** Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**VIII.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, sem prejuízo das consequências tributárias descritas na seção H das condições gerais aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento ("Tributação Aplicável"), exceto pelos eventuais limites mínimos ou máximos por investidor que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

**IX.** Considerando que a primeira emissão de cotas da Classe Única seguirá o rito de registro automático de distribuição, de forma que o requerimento de registro será previamente analisado por entidade autorreguladora autorizada pela CVM, nos termos do convênio firmado e do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, sendo a Primeira Emissão destinada a investidores em geral, não haverá restrições à negociação em mercado regulamentado, nos termos do artigo 87 da Resolução CVM 160.

### **C. Distribuição de Rendimentos**

**I.** Semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668.

**II.** Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos, ordinariamente, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, observada a possibilidade de realização de distribuição de rendimentos adicionais, na hipótese de existência de disponibilidades no Fundo.

**III.** Farão jus aos rendimentos da Classe os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

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

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

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

**D. Taxas e outros Encargos****Taxa Global**

**I.** A Classe está sujeita à taxa global de 1% (um por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e ao(s) distribuidor(es) pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

**I.1** Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) pelos serviços de administração e R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) pelos serviços de escrituração, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor.

**I.2** Adicionalmente, a Administradora fará jus a uma parcela única no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga na data da primeira integralização de Cotas.

**I.3** O acesso à efetiva divisão da taxa global entre os prestadores de serviços essenciais e dos distribuidores pode ser feito através do seguinte endereço eletrônico: <https://www.arxinvestimentos.com.br/pt/fundos/real-estate/arx-fii-portfolio-renda-cdi--responsabilidade-limitada.html>

**I.4** Em atenção ao disposto no artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e Taxa de Gestão indicadas consideram também as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe, exceto os valores correspondentes a taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

**Taxa de Performance**

**II.** Taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe (método ativo), depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa Global, que exceder 100% (cem por cento) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI ("Benchmark" e "Taxa de Performance", respectivamente), conforme descrito a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI})]$$

Onde:

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

**CDI:** Certificado de Depósito Interbancário de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br));

**Resultados:**  $\text{Resultados} = \{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos Corrigidos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

onde:

**Valor da Cota:** Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance;

**Rendimentos Corrigidos:** Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance em questão corrigidos pelo CDI; e

**VC Base:** Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos corrigidos pelo CDI até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

**III.** A Taxa de Performance será apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 5º (quinto) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), ou seja, a Taxa de Performance não será paga em periodicidade inferior à semestral, podendo, contudo, não ser apropriada neste período e prorrogada para o(s) período(s) seguinte(s), desde que o valor da cota seja superior ao valor da cota logo após a última cobrança da Taxa de Performance efetuada, e a próxima cobrança da Taxa de Performance só ocorra quando o valor da cota superar o seu VC Base por ocasião da última cobrança efetuada.

**IV.** Caso, no período de apuração de performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas cotas como rendimentos.

**V. A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.**

#### **Taxa Máxima de Custódia**

**VI.** A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), acrescido de 0,045% (quarenta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo entre R\$ 150.000.000,01 (cento e cinquenta milhões de reais e um centavo) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), acrescido de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo acima de R\$ 300.000.000,01 (trezentos milhões de reais e um centavo). A taxa prevista neste item terá o piso mensal equivalente a R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) e já está incluída na Taxa Global.

#### **Taxa Máxima de Distribuição**

**VII.** Os distribuidores contratados pela Classe receberão por seus serviços de distribuição de cotas da Classe uma remuneração descontada da Taxa Global, sendo certo que o referido valor será cobrado e pago na mesma periodicidade e forma prevista no item D.VIII deste Anexo I.

**VII.1.** Adicionalmente, a cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

#### **Forma de Cálculo**

**VIII.** A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será paga por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento.

**IX.** A Taxa Global será calculada com base no valor contábil do patrimônio líquido da Classe;

**X.** A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

**XI.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

**XII.** A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

**XIII.** No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora, os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e em caso de destituição da Administradora, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, mas caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos.

**XIV. Outros Encargos:** O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

#### **E. Negociação das Cotas**

**I. Negociação de Cotas:** Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, por meio de mercado de balcão organizado, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável. As Cotas serão admitidas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pelo “Balcão B3”, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

**I.1.** A transferência de titularidade das cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à condição de investidor qualificado, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

#### **F. Integralizações, Amortização, Resgate**

- I.** A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.
- II.** Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá (a) formalizar o documento de aceitação da oferta; e (b) assinar o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando estar ciente dos riscos do investimento nas Cotas, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM 175.
- III.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta.
- IV.** As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas.
- V.** A integralização do valor das Cotas em ativos deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.
- VI.** A Classe poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.
- VI.1.** Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: **(i)** data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e **(ii)** data de pagamento da amortização: na mesma data mencionada no subitem “i”.
- VII.** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio especial sob o regime fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente; não sendo de competência dos Cotistas deliberar sobre a amortização de suas Cotas.
- VII.1** Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

## **G. Responsabilidade dos Cotistas**

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

## **H. Substituição de Prestador de Serviços Essencial**

**I.** A Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas, individual e/ou conjuntamente, nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

**I.1.** Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

**II.** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

**II.1.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no caput, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**II.2.** No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que: (a) no caso da renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previstos nesta seção. A Administradora deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, a Administradora poderá exercer temporariamente as funções de gestora (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a data definida na Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor, sendo certo que, caso o Fundo detenha bens imóveis deverá permanecer até a data da averbação da ata da assembleia nas respectivas matrículas.

- II.3.** Aplica-se o disposto no item acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.
- II.4.** No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o item II acima.
- II.5.** Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item II acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.
- II.6.** Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
- II.7.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.
- III.** Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos-Alvo, Outros Ativos ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso de cumprimento de obrigações em relação aos Ativos-Alvo já assumidos ou venda de Ativos de Liquidez para de pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo; e (b) a Administradora poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe ou a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que compoñham o portfólio do Fundo.
- IV.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.
- V.** Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

**V.1.** Se (a) a Assembleia de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item II.2., acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**VI.** Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**VII.** O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

**VIII.** Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia de Cotistas para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

## I. Representante dos Cotistas

**I. Representante de cotistas.** A Assembleia de Cotistas da Classe Única poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

**I.1.** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

**I.2.** Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única, permitida a reeleição.

**I.3.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**I.4.** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser cotista da Classe Única;

II. não exercer cargo ou função na Administradora ou Gestora, controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço 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 a Classe Única; 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.

**I.5.** Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**I.6.** As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

## **J. Patrimônio Líquido Negativo da Classe**

**I.** Verificação de Patrimônio Negativo. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única e/ou do Fundo;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
- (iv) condenação do Fundo e/ou da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

**I.1.** Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

**I.2.** Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável. O patrimônio líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos-Alvo, Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("Patrimônio Líquido").

**I.2.1.** Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM 175; e **(b)** convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

**II.2.2.** Se, após a adoção das medidas previstas no item "I.2." acima pela Administradora, os prestadores de serviços essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item "I.2.1." acima será facultativa.

**II.3.** Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar

novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

**II.4.** Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

**II.5.** Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe pela Administradora.

**II.6.** A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

**II.7.** Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**III.** A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

**IV.** Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante neste sentido.

**V.** Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

**VI.** Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

## **K. Liquidação e Encerramento**

**I.** O Fundo entrará em liquidação (i) por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento; ou (ii) ao fim do Prazo de Duração do Fundo.

**II.** A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre: (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

**II.1.** Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

**III.** Conforme indicação da Gestora, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, fora do ambiente da B3.

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

**V.** Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme legislação e regulamentação aplicáveis, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. A entrega dos ativos do Fundo para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

**VI.** No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM 175, a Administradora (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

**VII.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**VIII.** 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.

**IX. Encerramento.** Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

## **L. Divulgação de Informações e Comunicações**

**I. Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe Única devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**I.1.** A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**I.2.** A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única 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.

**II.** Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

**III.** Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

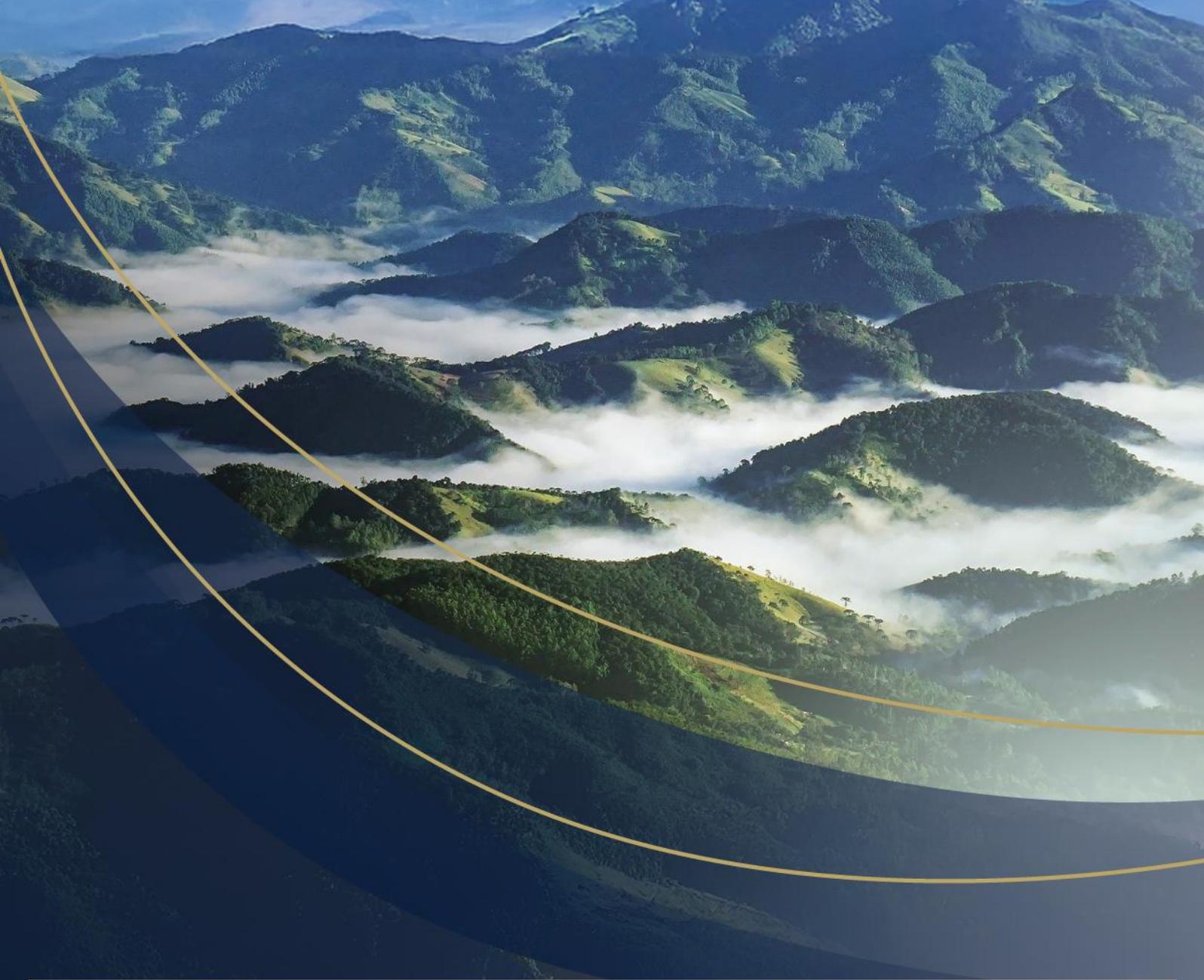
**IV.** As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

**V.** As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br); e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação;

#### **M. Fatores de Risco da Classe**

**I.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175. Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas, não podendo a Administradora, a Gestora ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas Cotas, nos termos deste anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente a seção de Fatores de Risco, em complemento aos fatores de risco gerais ao Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

**II.** Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.



## **ANEXO IV**

---

Estudo de Viabilidade



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# **Estudo de Viabilidade**

**ARX Fundo de Investimento**

**Imobiliário Portfólio Renda**

**CDI+ FII Responsabilidade**

**Limitada**

## OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **ARX INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 401, 402 e 403, CEP 22430-041, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.408.128/0001-40, 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 6.455, de 01 de agosto de 2001 (“**ARX Investimentos**” ou “**Gestora**” e “**Estudo de Viabilidade**”, respectivamente).

Este estudo visa analisar a viabilidade econômico-financeira da 1ª (primeira) emissão de cotas do **ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Fundo**” e “**Emissão**”, respectivamente), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“**Administradora**”), a ser realizada nos termos do artigo 26, VI, “c” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), e para sua realização foram utilizadas premissas da ARX Investimentos, dados históricos a respeito do mercado financeiro e imobiliário, bem como premissas relativas à destinação dos recursos eventualmente captados na Oferta com base na expectativa existente à sua época de elaboração.

**DESSA FORMA, ESTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO DEVE SER ENTENDIDO COMO UMA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE DO FUNDO E A ARX INVESTIMENTOS NÃO PODE SER RESPONSABILIZADA POR EVENTOS OU CIRCUNSTÂNCIAS QUE POSSAM AFETAR A RENTABILIDADE DO VEÍCULO ORA APRESENTADO.**

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo e Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento) compatíveis com política de investimentos do Fundo (“**Política de Investimento**”), descrita abaixo e no Capítulo A do Anexo I do Regulamento.

A Política de Investimento dispõe que os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora de forma a buscar proporcionar aos cotistas uma remuneração pelo investimento realizado, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo que objetivem, fundamentalmente, auferir rendimentos advindos dos ativos que o Fundo vier a adquirir e auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento).

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Estudo de Viabilidade terão os significados atribuídos no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Classe Única da 1ª Emissão do ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada” (“**Prospecto**”) da Oferta.

## AGESTORA

A ARX Investimentos foi fundada em 2001 e é controlada, desde 2008, pelo Grupo BNY, uma das mais tradicionais instituições financeiras do mundo, e possui total independência no país, ao mesmo tempo que se beneficia da robusta estrutura global do Grupo BNY.

## Quem Somos

Agilidade e gestão de uma casa independente com robustez de um controlador global

### A ARX Investimentos



A ARX Investimentos foi fundada em 2001 e é controlada, desde 2008, pelo grupo BNY, uma das mais tradicionais instituições financeiras do mundo

A ARX possui total independência no Brasil e, ao mesmo tempo, beneficia-se da robusta estrutura global do BNY

### Grupo BNY em números

**Gestão de Recursos**  
Atua por meio de *boutiques* de investimento ao redor do mundo

**\$ 2.0 trilhões**  
Ativos sob gestão<sup>1</sup>

A ARX Investimentos é uma das sete *boutiques* de investimento do grupo e a única baseada na América Latina



**Serviços Financeiros**  
Operações financeiras, serviços de custódia e administração de ativos, *cash management* e demais serviços financeiros oferecidos globalmente

**\$ 49.5 trilhões**  
Ativos sob custódia e/ou administração<sup>1</sup>

**35 países<sup>1</sup>**

Fonte: <https://www.bny.com/investments/us/en/individual/about-us.html> (BNY Investments Quick Facts). <sup>1</sup> Data-base: 28/06/2024.

## Quem Somos

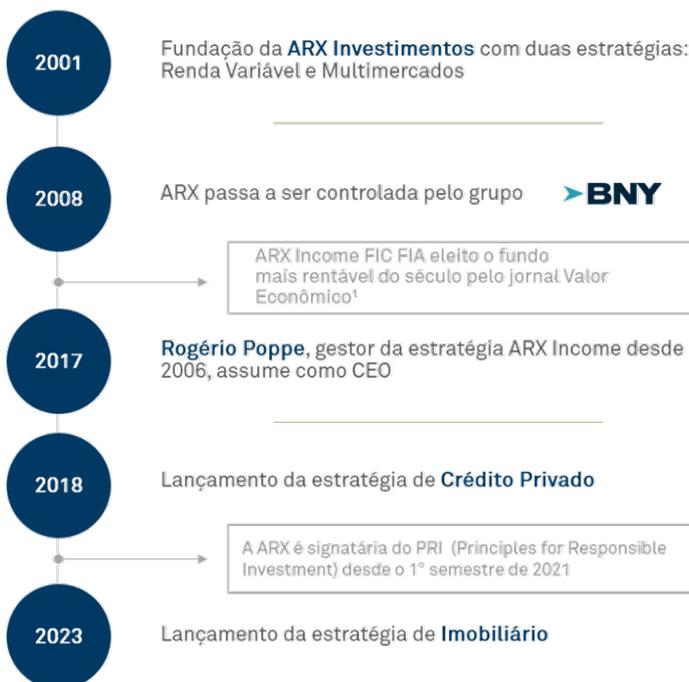
Nossa trajetória

**23 anos**

de experiência

Excelência em gestão de recursos de terceiros e construção de relacionamentos de longo prazo

Fonte: ARX Investimentos. <sup>1</sup> Data-base: Fev/2015.



A missão da ARX Investimentos é a excelência em gestão de recursos de terceiros e a construção de relacionamentos de longo prazo, e seu histórico consistente é resultado de sua experiência e profundo conhecimento do mercado brasileiro, além de um robusto processo de investimento fundamentado na disciplina e no trabalho em equipe.

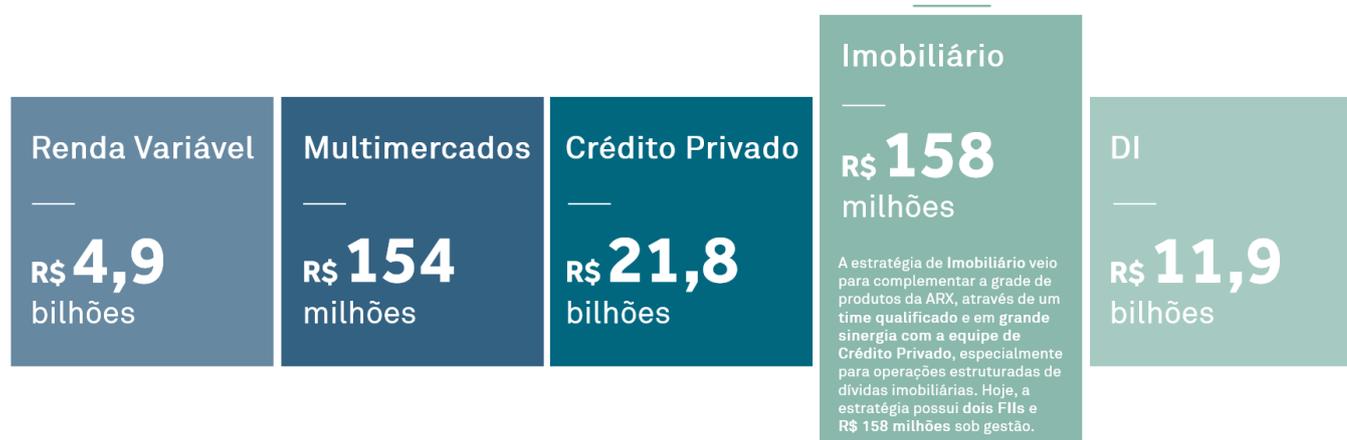
A ARX Investimentos possui aproximadamente R\$ 39 bilhões em ativos sob gestão (data-base: 31/10/2024), distribuídos em uma grade diversificada de produtos nas estratégias de Renda Variável, Multimercados, Crédito Privado, DI, e desde março/2023, conta também com a estratégia de Imobiliário.

## Quem Somos

Nossos números



**R\$ 39 bilhões** em ativos sob gestão em 5 estratégias complementares



Fonte: ARX Investimentos. Data-base: 31/10/2024.

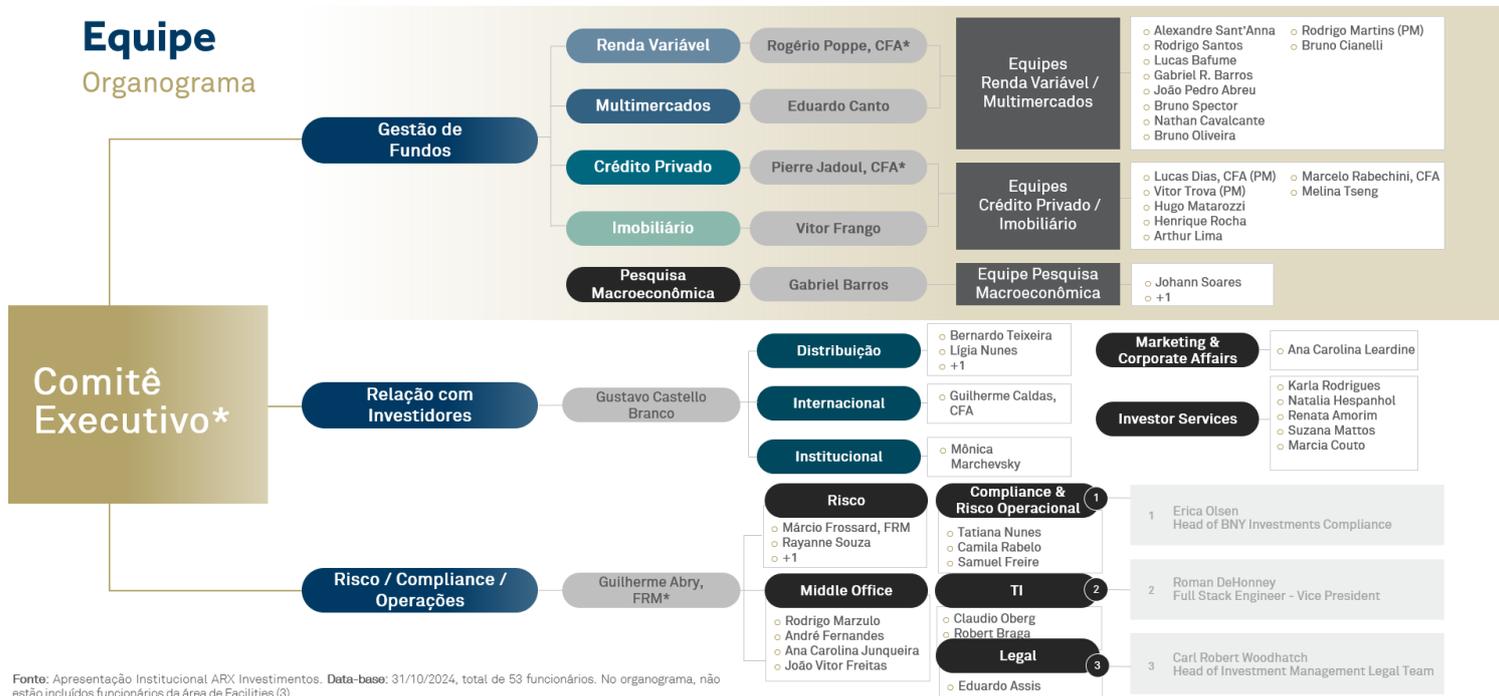
## Quem Somos

Pilares que sustentam o nosso negócio

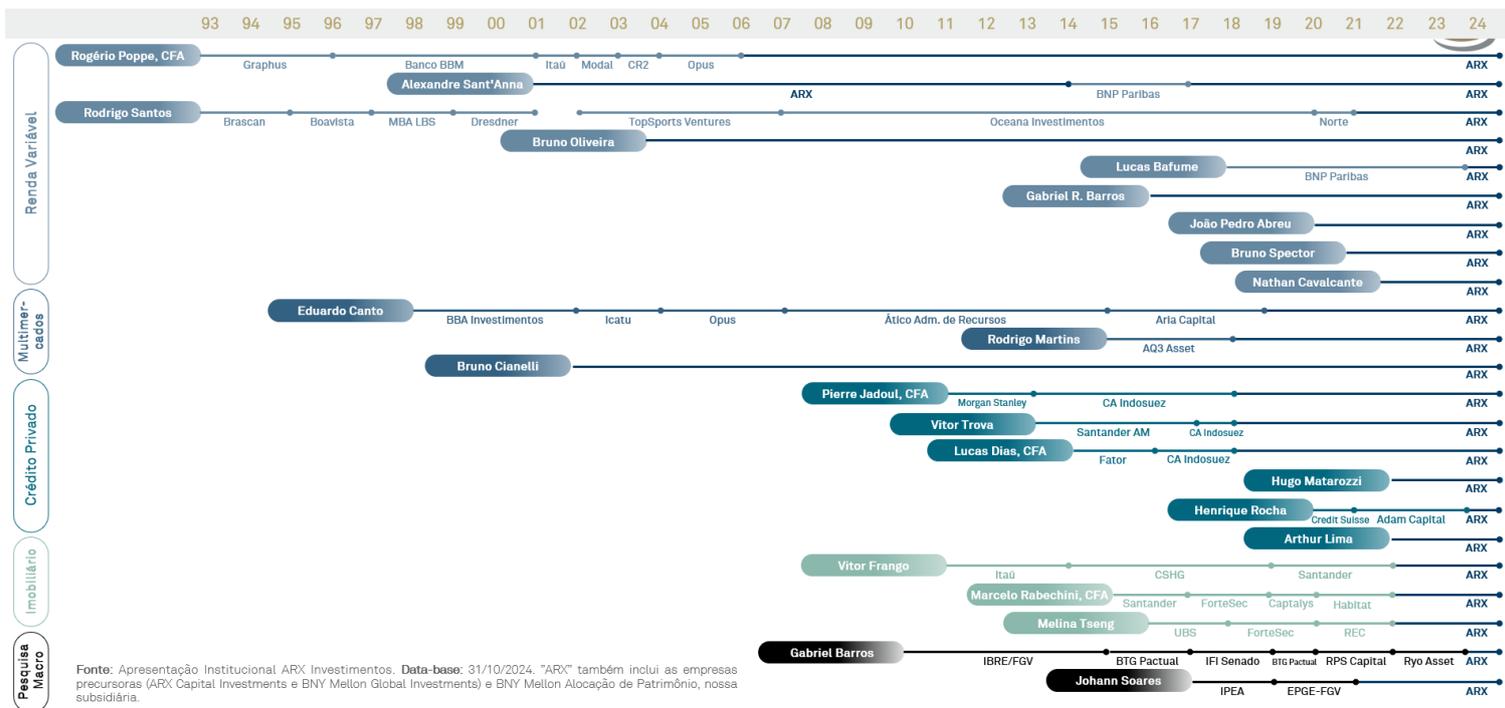


Fonte: ARX Investimentos. Data-base: 31/10/2024. 1 Rating emitido em Dezembro/2023.

A ARX Investimentos conta com 53 (cinquenta e três) funcionários, distribuídos da seguinte forma:



Fonte: Apresentação Institucional ARX Investimentos. Data-base: 31/10/2024, total de 53 funcionários. No organograma, não estão incluídos funcionários da área de Facilities (3).



Fonte: Apresentação Institucional ARX Investimentos. Data-base: 31/10/2024. "ARX" também inclui as empresas precursoras (ARX Capital Investments e BNY Mellon Global Investments) e BNY Mellon Alocação de Patrimônio, nossa subsidiária.

A estratégia de imobiliário vem para complementar a grade de produtos da ARX Investimentos, através de um time qualificado e em grande sinergia com a equipe de Crédito Privado, especialmente para operações estruturadas de dívidas imobiliárias, contando com um robusto processo de análise de investimentos.

## ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA

ARX significa “fortaleza” em latim, e a estratégia de Imobiliário vem para reforçar as ideias de solidez e segurança no longo prazo. Com base nesses conceitos, o time Imobiliário analisa dezenas de operações, selecionando CRIs que possuem boa qualidade de crédito e consistência financeira (conforme avaliação da Gestora), aspectos que se mostraram muito importantes no atual cenário econômico. Além disso, a estrutura de garantias de cada operação é negociada caso a caso, considerando uma análise de risco dos projetos e setores envolvidos, bem como a capacidade financeira e o patrimônio de cada devedor.

O time de gestão da ARX Investimentos vem aproveitando o momento de mercado atual, que apresenta uma liquidez menor, para adquirir operações com qualidade de crédito e bons níveis de spread (conforme avaliação da Gestora), sendo o foco em operações *high grade*, uma vez que estão apresentando *spreads* interessantes para esse nível de risco, e isso tem se mostrado estratégico no momento atual de mercado.

O objetivo do ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada será investir em recebíveis imobiliários, majoritariamente em Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), cabendo destacar que essas operações são originadas e estruturadas pela própria gestora ou por parceiros. Pretendemos obter um portfólio diversificado tanto sob um viés de risco setorial como localidades de garantias, em linha com a estratégia apresentada aos seus primeiros investidores. O time de gestão possui um target de concentração em operações CDI+ em níveis que considera razoáveis e pretende diversificar o portfólio conforme encontrar boas oportunidades.



### Segurança e Excelência

Foco em operações com boa qualidade de crédito, empreendimentos performados e seleção criteriosa de projetos em desenvolvimento, com o intuito de construir um portfólio diversificado. Todas as operações passam por um robusto e diligente processo de análise de investimento

### Sinergia

Forte sinergia com o time de Crédito Privado, que apoia a equipe nas análises de crédito e de setores das operações estruturadas. Essa sinergia permite uma rápida alocação de recursos captados com operações em *warehouse*. A estratégia conta ainda com toda a infraestrutura operacional e tecnológica da ARX, buscando trazer maior eficiência

### Gestão com experiência e formações complementares

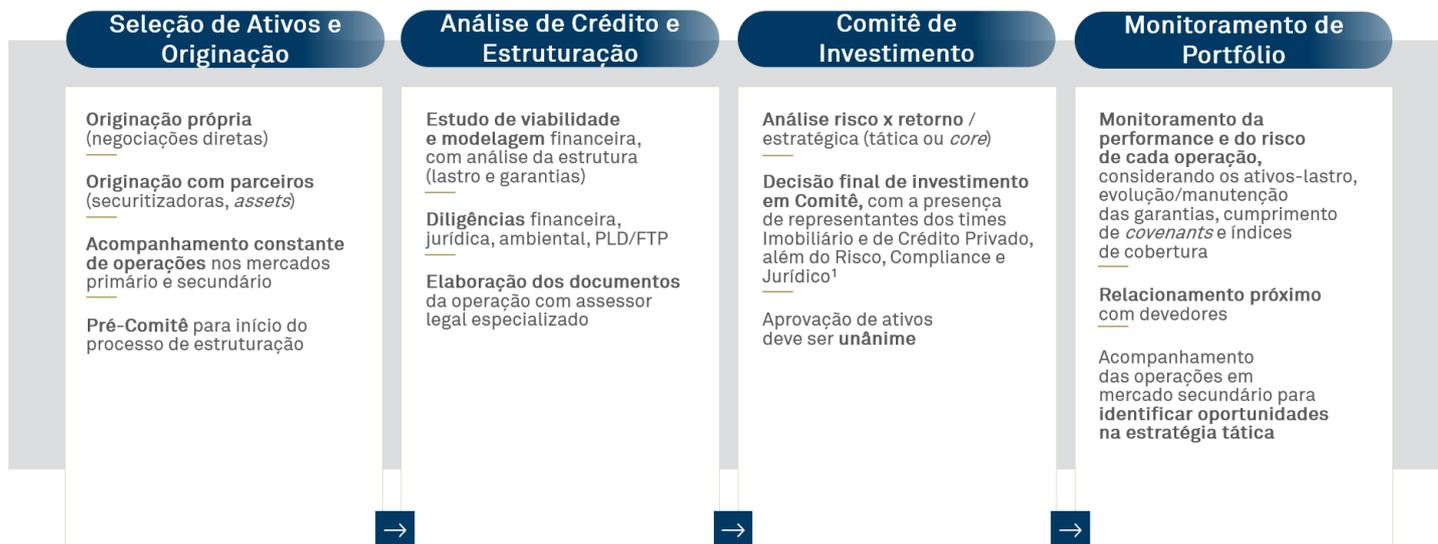
Time com expertise em operações de crédito imobiliário, que tem participação ativa na estruturação das operações de origem própria e foco na análise e estrutura das garantias

Fonte: ARX Investimentos.

O processo de análise de investimento do Fundo é extenso e criterioso, passando por quatro etapas principais, conforme a seguir:

## Seleção e Processo de Investimento

Alto nível de diligência na análise de CRIs com monitoramento constante do portfólio



Fonte: ARX Investimentos. 1 As áreas de Risco, Compliance e Jurídico são independentes e reportam ao grupo BNY.

### PREMISSAS

Este Estudo de Viabilidade considera a liquidação da Oferta no início de janeiro de 2025 e foram realizadas projeções, em termos nominais, por 7 (sete) anos contados a partir da data de liquidação. Para o fluxo de caixa operacional líquido do Fundo, serão considerados os montantes provenientes do recebimento dos rendimentos dos CRIs do portfólio do Fundo ou Outros Ativos-Alvo (conforme definidos no Regulamento), bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos (conforme definido no Regulamento), excluídas as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor. Em resumo, as premissas do cenário base foram:

- Captação: R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
- Taxa Global: 1,00% a.a.
- Taxa de Performance: 20% do que exceder 100% do CDI
- Taxa Alvo de Retorno do Fundo: CDI + 2,04% (já considerando a isenção de IR, custos da oferta e eventuais despesas recorrentes do Fundo)
- Duration Esperada: 3,59 anos

### PREMISSAS MACROECONÔMICAS

Com base nas expectativas de mercado extraídas da B3 e da área macroeconômica da ARX Investimentos, foram utilizados os valores abaixo:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
CDI	12,94%	12,98%	12,83%	12,80%	12,74%	12,49%	12,49%

Fonte: ARX Investimentos. Data-base: 25/10/2024.

### PORTFÓLIO ESPERADO NOS PRIMEIROS DOIS MESES APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

O pipeline indicativo para destinação dos recursos captados encontra-se descrito a seguir, tendo sido considerado um período de aproximadamente 60 (sessenta) dias para alocação dos recursos captados na 1ª Emissão.

ATIVO	STATUS	VOLUME (R\$ MI)	INDEXADOR	TAXA	SEGMENTO	PREVISÃO DE LIQUIDAÇÃO
CRI 1	Em negociação	29,00	CDI +	3,00%	Antecipação de Aluguel	Janeiro/25
CRI 2	Em negociação	29,00	CDI +	3,40%	Estoque Residencial	Janeiro /25
CRI 3	Em negociação	29,00	CDI +	3,80%	Estoque Residencial	Janeiro /25
CRI 4	Em negociação	29,00	CDI +	4,00%	Incorporação	Janeiro /25
CRI 5	Em negociação	29,00	CDI +	4,30%	Incorporação	Janeiro /25
CRI 6	Em negociação	29,00	CDI +	2,70%	Prédio Corporativo	Fevereiro/25
CRI 7	Em negociação	29,00	CDI +	2,50%	Prédio Corporativo	Fevereiro/25
CRI 8	Em negociação	29,00	CDI +	2,70%	Shopping	Fevereiro/25
CRI 9	Em negociação	28,00	CDI +	2,50%	Shopping	Fevereiro/25
CRI 10	Em negociação	28,00	CDI +	2,40%	Corporativo (cia aberta)	Fevereiro/25

Fonte: ARX Investimentos. Data-base: 31/10/2024.

**Nota:** As opiniões aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação ao desempenho do mercado de fundos de investimento imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais.

Com base no cenário atual e por tratar-se de um produto fechado, o time de Gestão acredita que a melhor estratégia é buscar operações de crédito nos níveis de taxas apresentados no pipeline acima, adicionando uma alavancagem de aproximadamente 25% do patrimônio líquido do Fundo. Desta forma, será possível aumentar o *spread* da carteira em 0,48% (resultado líquido da operação de alavancagem), resultando em uma carteira CDI + 3,61%.

Além disso, a expectativa é que seja possível realizar novos investimentos e desinvestimentos ao longo dos primeiros dois anos, para diversificação do portfólio e consequentemente diluição de riscos, e para isso, projetamos o seguinte pipeline indicativo adicional, para esse período maior (totalizando 20 operações em portfólio):

ATIVO	STATUS	VOLUME (R\$ MI)	INDEXADOR	TAXA	SEGMENTO	PREVISÃO DE LIQUIDAÇÃO
CRI 11	Originação Futura	14,40	CDI +	2,50%	Corporativo (cia aberta)	2º Trimestre/25
CRI 12	Originação Futura	14,40	CDI +	3,25%	Estoque Residencial	2º Trimestre/25
CRI 13	Originação Futura	14,40	CDI +	3,50%	Estoque Residencial	2º Trimestre/25
CRI 14	Originação Futura	14,40	CDI +	2,70%	Prédio Corporativo	2º Trimestre/25
CRI 15	Originação Futura	14,40	CDI +	2,60%	Shopping	3º Trimestre/25
CRI 16	Originação Futura	14,40	CDI +	4,00%	Incorporação	3º Trimestre/25

CRI 17	Originação Futura	14,40	CDI +	2,50%	Prédio Corporativo	3º Trimestre/25
CRI 18	Originação Futura	14,40	CDI +	4,30%	Incorporação	4º Trimestre/25
CRI 19	Originação Futura	14,40	CDI +	2,95%	Shopping	4º Trimestre/25
CRI 20	Originação Futura	14,40	CDI +	3,00%	Antecipação de Aluguel	4º Trimestre/25

Fonte: ARX Investimentos. Data-base: 31/10/2024.

**Nota:** Não há garantia de que a Gestora conseguirá destinar os recursos oriundos da Oferta de forma prevista acima. O Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de tais Ativos com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, de modo que o pipeline descrito acima e a destinação de recursos descrita no Prospecto Definitivo é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo ou da Gestora em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Oferta, cuja concretização dependerá, dentre outros fatores, da existência de ativos disponíveis para investimento pelo Fundo. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais.

## DESPESAS DA OFERTA

As despesas desta 1ª Emissão foram consideradas conforme constam no Prospecto.

## DESPESAS MENSIS DO FUNDO

A Taxa Global é equivalente a 1,00% a.a., sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, para pagamento da remuneração devida à Administradora, à Gestora e ao(s) distribuidor(es) pela prestação de serviços contínua à Classe, conforme aplicável. Além disso, o Fundo possui uma Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe (método ativo), porém, para o objetivo desse estudo, não foi utilizada para o objetivo nas projeções de dividendos abaixo.

Portanto, as projeções abaixo consideram apenas a Taxa Global, bem como um acréscimo de R\$10.000,00 (dez mil reais) para acomodar eventuais despesas mensais, que incluem taxas da B3, CVM, auditoria, entre outras.

## PROJEÇÃO

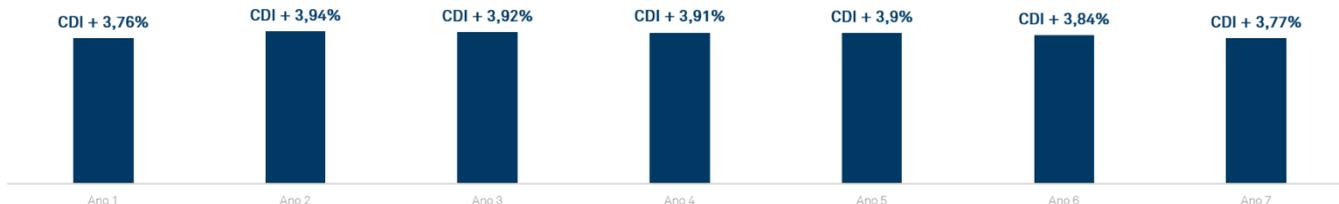
A projeção apresentada neste Estudo de Viabilidade foi realizada pela equipe de gestão da ARX Investimentos e considera um cenário de captação do montante total da Oferta, equivalente a R\$ 300 milhões. Detalhamos no gráfico a seguir a rentabilidade líquida esperada do Fundo, considerando apenas as distribuições mensais, em comparação com o retorno projetado do CDI, após desconto de impostos. Com a carteira proposta, busca-se atingir distribuições mensais médias de 1,21% em relação a cota patrimonial.

## Estudo de Viabilidade Econômica

### Premissas e Projeções após a Oferta

- Captação: R\$300.000.000,00
- Taxa Global: 1,00% a.a. sobre o valor contábil do patrimônio líquido
- Taxa de Performance: 20% do que exceder 100% do CDI
- Taxa Alvo de Retorno do Fundo: CDI + 2,04% (já considerando a isenção de IR, custos da oferta e eventuais despesas recorrentes do Fundo)
- *Duration Esperada*: 3,59 anos

Dividend Yield Alvo<sup>1</sup> (considerando a isenção de IR)



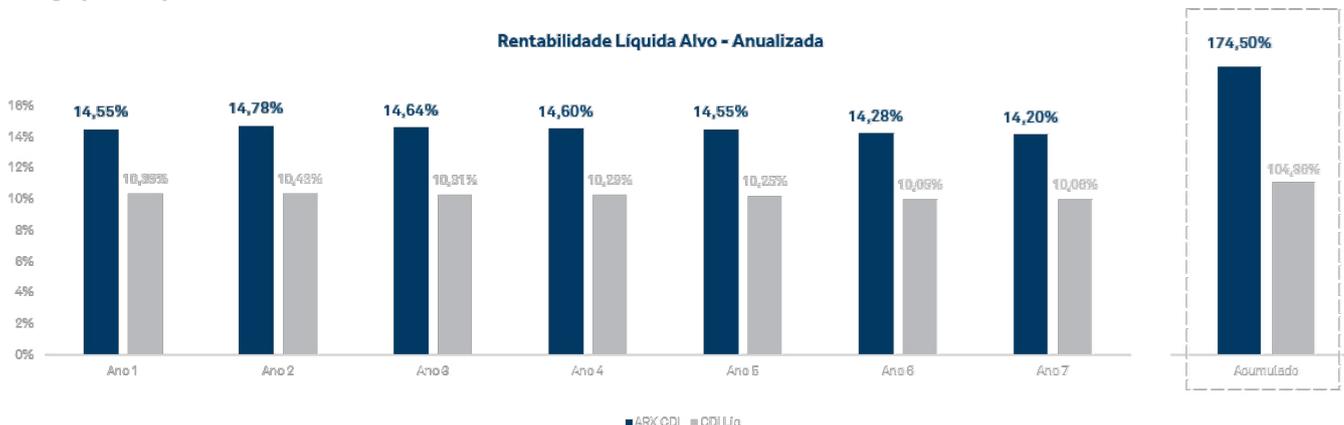
Fonte: ARX Investimentos. Data-base das Projeções (DI e IPCA): 25/10/2024.

Estudo realizado considerando uma projeção dos rendimentos distribuídos por cota com base nos estudos de caso das operações, na taxa média do portfólio esperado e pipeline indicativo. **1** Para que não haja a cobrança de IR, é necessário que o Fundo tenha cotas negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado; tenha, no mínimo, 100 cotistas; e o cotista beneficiário com a isenção não ser dono de mais de 10% das cotas. **Nota:** As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação ao desempenho do mercado de fundos de investimento imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. **O desempenho real pode ser significativamente diferente do estimado.** Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de que alcance o retorno alvo esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

## Estudo de Viabilidade Econômica

### Projeções após a Oferta

Rentabilidade Líquida Alvo - Anualizada



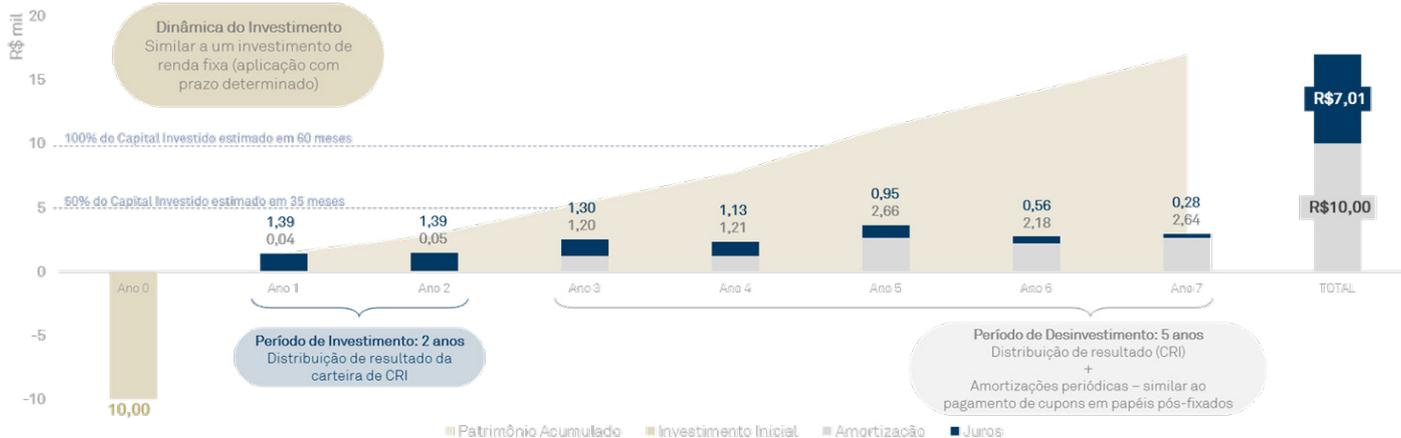
Fonte: ARX Investimentos. Data-base das Projeções (DI e IPCA): 25/10/2024.

Estudo realizado considerando uma projeção dos rendimentos distribuídos por cota com base nos estudos de caso das operações, na taxa média do portfólio esperado e pipeline indicativo. **1** Para que não haja a cobrança de IR, é necessário que o Fundo tenha cotas negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado; tenha, no mínimo, 100 cotistas; e o cotista beneficiário com a isenção não ser dono de mais de 10% das cotas. **Nota:** As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação ao desempenho do mercado de fundos de investimento imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. **O desempenho real pode ser significativamente diferente do estimado.** Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de que alcance o retorno alvo esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

Apresentamos também outras formas de ver o resultado projetado com os gráficos abaixo, onde temos uma simulação de investimento para uma subscrição de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e o retorno esperado em excesso do CDI líquido:

## Estudo de Viabilidade Econômica

### Simulação de Investimento de R\$10.000,00



Fonte: ARX Investimentos. Data-base das Projeções (DI e IPCA): 25/10/2024.

Estudo realizado considerando uma projeção dos rendimentos distribuídos por cota com base nos estudos de caso das operações, na taxa média do portfólio esperado e pipeline indicativo. **1** Para que não haja a cobrança de IR, é necessário que o Fundo tenha cotas negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado; tenha, no mínimo, 100 cotistas; e o cotista beneficiário com a isenção não ser dono de mais de 10% das cotas. **Nota:** As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação ao desempenho do mercado de fundos de investimento imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. **O desempenho real pode ser significativamente diferente do estimado.** Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de que alcance o retorno alvo esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O primeiro semestre de 2024 foi marcado pela frustração com o tão esperado início do ciclo de corte de juros nos Estados Unidos. Tivemos uma sequência contundente de dados apontando persistência – e até reaceleração – inflacionária e resiliência da atividade econômica. A curva de juros apresentou elevação expressiva até abril e o início do ciclo de cortes só foi acontecer de fato em setembro. Assim, a primeira metade do ano se caracterizou por um ambiente desfavorável para ativos de risco e países emergentes. Soma-se a isso o florescimento de alguns conflitos geopolíticos importantes no Oriente Médio e a consolidação do entendimento de que a economia chinesa está desacelerando consideravelmente. Por outro lado, nos primeiros meses do segundo semestre, já vimos uma reversão rápida da perspectiva de juros nos Estados Unidos. Os dados de inflação passaram a apontar desaceleração intensa a partir de maio, enquanto os dados de mercado de trabalho (em especial, a partir de julho) começaram a ensejar preocupações sobre uma eventual recessão na economia americana. Com isso, a curva de juros caiu a um nível abaixo do que era precificado no início do ano. Assim, a perspectiva para o segundo semestre – e 2025 – é de que o afrouxamento monetário na economia americana torne o cenário benigno para os países emergentes. O contraponto é que as questões chinesas permanecem e os conflitos geopolíticos estão agravando-se.

No Brasil, até maio, tivemos a continuação do céu de brigadeiro que a economia brasileira viveu na maior parte do segundo semestre de 2023. A inflação estava relativamente controlada, rodando abaixo do teto da meta (4,5%), com composição benigna. A atividade econômica estava acelerando consideravelmente, mostrando mais um ano de surpresas positivas no PIB. Na política monetária, o prognóstico era de continuação ininterrupta do ciclo de cortes de juros iniciado em 2023. Por fim, na política fiscal, a arrecadação federal começava a acelerar enquanto o quadro de gastos ainda não suscitava preocupações maiores que as usuais. Contudo, em maio, tivemos três eventos que pioraram a percepção de risco no país. São eles: (i) a

alteração das metas de superávit primário para o período entre 2025 e 2028, trazendo um ajuste fiscal mais gradual e reduzindo a credibilidade da condução da política fiscal; (ii) uma sequência de declarações de membros do governo indicando vontade política de expandir gastos e intensificar os riscos domésticos; e (iii) a decisão de juros na reunião de maio do Comitê de Política Monetária (“Copom”), que mostrou divisão entre os diretores indicados pelo governo atual e os incumbentes. Tal dissenso aprofundou os receios do mercado de que teríamos uma condução de política monetária mais leniente com a inflação e mais submetida à pressão política nos próximos anos.

Esses eventos provocaram uma forte desvalorização cambial, agravaram a desancoragem das expectativas de inflação e, por conseguinte, forçaram o Banco Central (“BCB”) a interromper o ciclo de cortes de juros. Aliado a isso, a atividade econômica continuou surpreendendo positivamente até o início do segundo semestre, levantando suspeitas de que a inflação prospectiva poderia voltar a acelerar. No final do dia, o balanço de riscos para a inflação nos próximos anos ficou assimétrico para cima e o BCB se viu obrigado a iniciar um ciclo de elevação de juros em setembro. A magnitude e a duração desse ciclo são incertas. O mercado precifica um ciclo maior - de mais de 2 p.p. - enquanto a comunicação do BCB revela a preferência por um ciclo curto e gradual. Por um lado, novos eventos de deterioração fiscal tendem a pressionar por altas mais agressivas. Por outro, uma desaceleração mais intensa da economia americana tende a aliviar a necessidade de aperto monetário por aqui.

Com relação ao mercado de fundos imobiliários, nosso time de gestão segue otimista devido ao crescimento da base de investidores na B3. No primeiro semestre os FIIs somaram aproximadamente R\$ 36,7 bilhões em ofertas, dos quais R\$ 10,8 bilhões<sup>1</sup> são somente referentes a FIIs de papel, com destaque para alguns *follow-on* de grandes fundos que tiveram bastante demanda (fundos menores tiveram uma captação mais tímida). À época, o mercado ainda estava com um viés de queda dos juros, o que começou a mudar a partir de maio. Como exemplo desse movimento, do início do ano até a reunião do Copom em maio/2024, o IFIX acumulou uma valorização de 2,62%<sup>2</sup>, enquanto de maio/2024 até setembro/2024, apresentou uma queda de 2,60%<sup>3</sup>. Vale destacar, porém, que fundos de papel tendem a apresentar maior resiliência diante dos cenários macroeconômicos mais conturbados, em comparação com os fundos de tijolo, e cenários de alta da taxa de juros e de inflação pressionada para cima podem impactar positivamente a distribuição de rendimentos.

As opiniões desta página são do time Macro da ARX, em conjunto com o time Imobiliário.

1 Dados obtidos pela [UQBAR](#). 2 Data-base: 28/12/2023 a 08/05/2024. 3 Data-base: 08/05/2024 a 24/09/2024.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

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 SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

AS COTAS NÃO CONTAÇÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO E NA OFERTA É UM INVESTIMENTO DE RISCO.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2024.

### ARX INVESTIMENTOS LTDA.

DocuSigned by:  
Vitor Frango de Souza  
Assinado por: VITOR FRANGO DE SOUZA 1065259780  
CPF: 1065259780  
Papel: Procurador  
Data/Hora de Assinatura: 11/27/2024 13:23:32 PM BRT  
O ICP-Brasil: OJ: Proveniente  
C: BR  
Entidade: AC CertSign MFB 03  
ICP-Brasil  
04371281977A88F...

Nome: **Vitor Frango de Souza**  
Cargo: **Procurador (Portfolio Manager)**

DocuSigned by:  
Lucas Gregolin Dias  
Assinado por: LUCAS GREGOLIN DIAS 3721570825  
CPF: 3721570825  
Papel: Procurador  
Data/Hora de Assinatura: 11/27/2024 13:23:09 PM BRT  
O ICP-Brasil: OJ: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Entidade: AC VALIS MFB 03  
ICP-Brasil  
32F98E402047E...

Nome: **Lucas Gregolin Dias**  
Cargo: **Procurador (Portfolio Manager)**

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO. Material elaborado em 26 de novembro de 2024. Fundos de investimento não contam com a garantia da administrador, da gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A Rentabilidade divulgada não é líquida de impostos das taxas descritas no regulamento do fundo. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir. Para mais informações, tais como a tributação aplicável, acesse o regulamento do fundo e demais materiais regulatórios, tais como a lâmina de informações essenciais, quando aplicável, disponíveis no site [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) ou no seguinte link do site dos administradores. Este fundo utiliza estratégias que podem resultar significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. 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 investimento do fundo, bem como as que tratem dos fatores de risco a que o fundo e a oferta estão expostos. O investimento no fundo apresenta riscos para o investidor. Supervisão e Fiscalização: Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br). Os canais de atendimento estão disponíveis no site [www.arxinvestimentos.com.br](http://www.arxinvestimentos.com.br). Este material foi elaborado pela ARX Investimentos e não constitui oferta ou qualquer sugestão ou recomendação de investimento, em particular ou em geral. Não há neste documento qualquer declaração ou garantia, explícita ou implícita, acerca de promessa de rentabilidades futuras quanto ao produto ou serviço financeiro identificado. Este documento não leva em conta objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades particulares de qualquer pessoa física ou jurídica individualmente considerada. Todas as opiniões descritas nesse documento são da ARX Investimentos. ATENÇÃO: AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Para informações adicionais, tais como: data do início dos fundos; rentabilidade mensal; rentabilidade acumulada nos últimos 12 (doze) meses ou desde a constituição; patrimônio líquido médio mensal dos últimos 12 (doze) meses ou desde a constituição; taxa de administração; taxa de performance, se houver; público alvo do fundo; descrição da classificação ANBIMA; descrição do objetivo e/ou estratégia; prazos de carência para resgate e prazo de operação; tributação aplicável; e informações sobre os canais de atendimento; favor consultar os relatórios dos fundos que estão disponíveis em nosso site: [www.arxinvestimentos.com.br](http://www.arxinvestimentos.com.br).




---

## Relação com Investidores

### Distribuidores e Parceiros

RJ | Bernardo Teixeira - (21) 3265 2141

SP | Lígia Nunes - (11) 3050 8339

[distribuicao@arxinvestimentos.com.br](mailto:distribuicao@arxinvestimentos.com.br)

### Investidores Institucionais

RJ | Mônica Marchevsky - (21) 3265 2135

[institucionais@arxinvestimentos.com.br](mailto:institucionais@arxinvestimentos.com.br)

[arxinvestimentos.com.br](http://arxinvestimentos.com.br)

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: BC738FDBC1DA4D049A1D1677FDE193F5

Status: Concluído

Assunto: Complete with Docusign: ARX Portfolio Renda CDI+\_1ª Emissão\_ Estudo de viabilidade\_vf.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 14

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Melina Tseng

Assinatura guiada: Ativado

Av. Borges de Medeiros, 633 / 4º andar Offices

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Shopping Leblon

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

RJ, RJ 22430-041

Melina.Tseng@arxinvestimentos.com.br

Endereço IP: 10.17.35.29

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Melina Tseng

Local: DocuSign

27/11/2024 16:53:05

Melina.Tseng@arxinvestimentos.com.br

**Eventos do signatário**

Lucas Gregolin Dias

lucas.dias@arxinvestimentos.com.br

Co Gestor de Renda Fixa

ARX INVESTIMENTOS LTDA

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 37215703835

Cargo do Signatário: Procurador

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não oferecido através do DocuSign

Vitor Frango de Souza

Vitor.Souza@arxinvestimentos.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 10653258780

Cargo do Signatário: Procurador

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não oferecido através do DocuSign

**Assinatura**

DocuSigned by:

*Lucas Gregolin Dias*

30FF981E4D3D479...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 206.195.14.68

**Registro de hora e data**

Enviado: 27/11/2024 17:10:32

Visualizado: 27/11/2024 17:20:51

Assinado: 27/11/2024 17:21:26

Assinado por:

*Vitor Frango de Souza*

0A571291FF7A49F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 170.61.199.68

Enviado: 27/11/2024 17:10:32

Visualizado: 27/11/2024 17:22:46

Assinado: 27/11/2024 17:23:36

**Eventos do signatário presencial****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

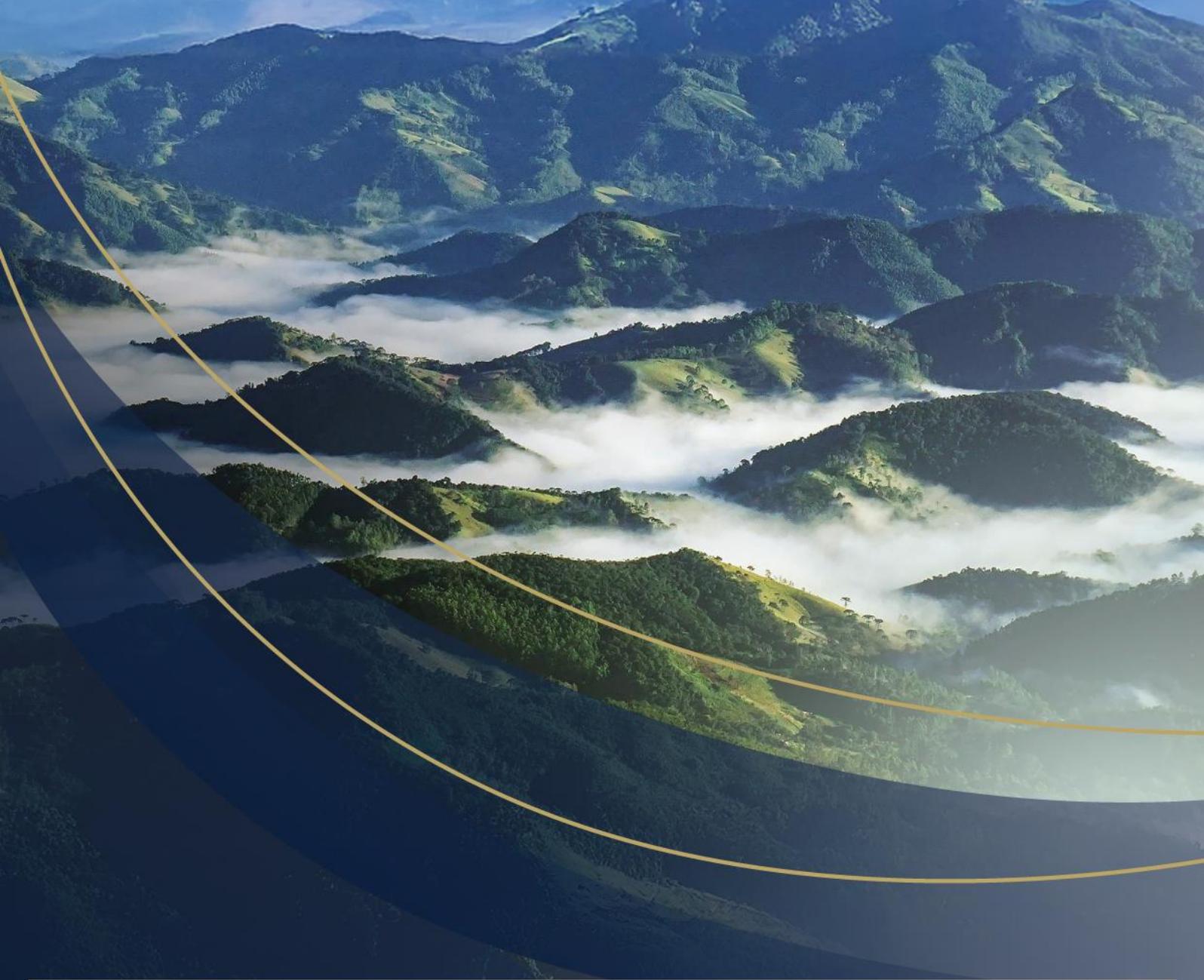
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
<p>Deborah Guedes Toledo Florencio dflorencio@stoccheforbes.com.br Advogado Stocche Forbes Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através do DocuSign</p>	<b>Copiado</b>	Enviado: 27/11/2024 17:10:31
<p>Valnan Claret vclaret@klalaw.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através do DocuSign</p>	<b>Copiado</b>	Enviado: 27/11/2024 17:10:32

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	27/11/2024 17:10:33
Entrega certificada	Segurança verificada	27/11/2024 17:22:46
Assinatura concluída	Segurança verificada	27/11/2024 17:23:36
Concluído	Segurança verificada	27/11/2024 17:23:38

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------



## **ANEXO V**

---

Procuração de Conflito de Interesses



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

### PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva ("Procuração"), [NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {OU} [RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("OUTORGANTE"), na qualidade de cotista do **ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 58.198.613/0001-65 ("Fundo"), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora") e gerido pela **ARX INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.408.128/0001-40 ("Gestora"), nomeia e constitui **GEORGES LOUIS MARTENS FILHO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF/ME sob o nº 311.741.108-99, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.395.743-X SSP/SP, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Alameda Lorena, nº 427, 8º andar, Conjunto 87, Bairro Jardim Paulista, CEP: 01424-003, São Paulo/SP ("OUTORGADO"), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

(1) representar e votar em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da classe única de cotas do Fundo, na assembleia geral de cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre:

(A) a possibilidade de aquisição e/ou alienação pela classe única de cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos, ofertados ou estruturados pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, bem como aquisição e/ou alienação pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora ("Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os critérios de elegibilidade descritos no Anexo I ao presente instrumento, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do art. 31 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175" e "Assembleia de Conflito de Interesses", respectivamente), conforme descrito na Seção "Destinação dos Recursos" do "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada" ("**Prospecto**"), de modo a incluir tais critérios de elegibilidade como item A.I.7 do Anexo I do Regulamento;

**(B)** a autorização para que o Fundo realize as seguintes transações, com a finalidade exclusiva de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) aquisição e alienação de operações compromissadas, lastreadas exclusivamente em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada a Administradora; e/ou (b) aquisição e alienação de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora e/ou ao Gestor; e/ou, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 12, inciso IV, e artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

**(2)** assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e

**(3)** praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) e (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

### **DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES**

A aquisição e/ou alienação, pela classe única de cotas do Fundo, de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses, será convocada pela Administradora após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.**

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

## ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

- 1) A aquisição e/ou alienação pela classe única de cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos, ofertados ou estruturados pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, bem como aquisição e/ou alienação pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os critérios de elegibilidade descritos no Anexo I ao presente instrumento, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 175, conforme descrito na conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, de modo a incluir tais critérios de elegibilidade como item A.I.7 do Anexo I do Regulamento;

**Favor**

**Contra**

**Abstenção**

- 2) Deliberar sobre a autorização para que o Fundo realize as seguintes transações, com a finalidade exclusiva de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) aquisição e alienação de operações compromissadas, lastreadas exclusivamente em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada a Administradora; e/ou (b) aquisição e alienação de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora e/ou ao Gestor; e/ou, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 12, inciso IV, e artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

**Favor**

**Contra**

**Abstenção**

## CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva subscrição e integralização, pelo OUTORGANTE, de cotas do Fundo, de forma que o OUTORGANTE se torne cotista do Fundo.

## DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A)** O OUTORGANTE declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Manual de Voto e do Prospecto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B)** A presente Procuração de Conflito de Interesses **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o OUTORGANTE tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(iii)** não é irrevogável e irretroatável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no Manual de Voto e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.
- (C)** A presente procuração é outorgada pelo OUTORGANTE ao OUTORGADO, a qual necessariamente não presta os serviços de gestão /ou custódia qualificada dos ativos do Fundo, tampouco é pessoa ligada à Gestora.
- (D)** De acordo com a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada ("Lei Geral de Proteção de Dados"), e com as demais instruções, normativos e decisões da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), o OUTORGANTE declara ter ciência da necessidade da coleta das suas informações, inclusive dados pessoais na forma da Lei Geral de Proteção de Dados, e consente com o uso e tratamento de tais informações pelo OUTORGADO, conforme seja necessário com a exclusiva finalidade de permitir a devida representação e participação do OUTORGANTE na Assembleia de Conflito de Interesses, sendo permitida, inclusive, a sua disponibilização e compartilhamento junto à Administradora, ao Gestor e/ou a qualquer autoridade que necessite acessar e/ou tratar tais informações em razão da Assembleia de Conflito de Interesses, sendo certo que, para todos os fins de direito, o tratamento de tais informações não configura qualquer infração à Lei Geral de Proteção de Dados ou à ANPD, e será realizado atendendo aos princípios e normas aplicáveis.
- (E)** A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo OUTORGANTE, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o OUTORGANTE poderá revogar

a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até a realização da referida assembleia ou (2) de forma física (via original), até a realização da referida assembleia, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032).

- (F)** É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do OUTORGADO.
- (G)** A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente neste instrumento, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Prospecto.

[Local], [dia] de [mês] de 2024.

*[nome do Investidor PJ]*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

*{OU}*

\_\_\_\_\_  
*[nome do Investidor PJ]*

## ANEXO I À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Crítérios a serem observados na aquisição e/ou alienação pela classe única de cotas do Fundo, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, bem como aquisição e/ou alienação pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora:

### **Certificados de Recebíveis Imobiliários com Lastro Pulverizado:**

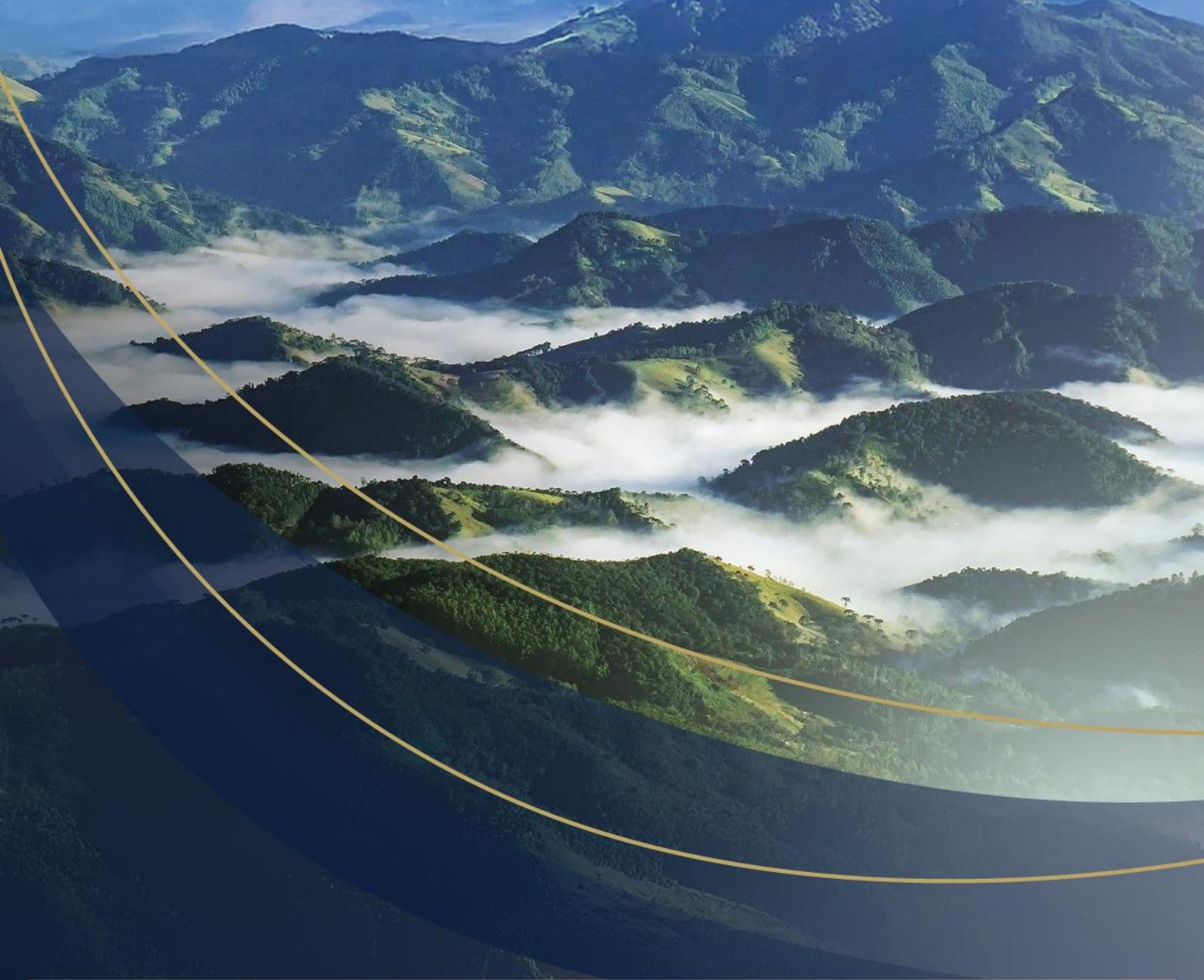
- (i) Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou as pessoas ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iii) Créditos deverão contar com cobrança realizada pelo próprio cedente ou originador dos respectivos créditos, desde que exista um *backup servicer* que não seja parte relacionada;

### **Certificados de Recebíveis com Lastro Não Pulverizado:**

- (i) Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iii) Caso o CRI conte com garantia real, deverá possuir *duration* (prazo médio ponderado do vencimento previsto para tal CRI) igual ou inferior a 10 (dez) anos e deve prever *covenant* de verificação de cobertura de garantia real ou de cobertura de serviço da dívida;
- (iv) caso não conte com garantia real, o CRI deverá possuir *duration* (prazo médio ponderado do vencimento previsto para tal CRI) igual ou inferior a 5 (cinco) anos;
- (v) Deve prever *covenant* de verificação de cobertura de garantia real ou de cobertura de serviço da dívida.

Os critérios de elegibilidade acima descrito serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.**



## **ANEXO VI**

---

Manual de Exercício de Voto



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES**

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora ("**Administradora**") do **ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.198.613/0001-65 ("**Fundo**") vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do art. 31 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 175**"), e que terá as características abaixo descritas ("**Assembleia de Conflito de Interesses**").

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Classe Única da 1ª (Primeira) Emissão do ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada*" ("**Prospecto**").

### **Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses**

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo ("**Oferta**"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação.

### **Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses**

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre:

- 1) A aquisição e/ou alienação pela Classe Única de Cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos, ofertados ou estruturados pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, bem como aquisição e/ou alienação pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora ("Ativos Conflitados"), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os Critérios de Elegibilidade

(abaixo descritos), tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 175, conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, de modo a incluir tais critérios de elegibilidade como item A.I.7 do Anexo I do Regulamento;

- 2) A autorização para que o Fundo realize as seguintes transações, com a finalidade exclusiva de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) aquisição e alienação de operações compromissadas, lastreadas exclusivamente em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada a Administradora; e/ou (b) aquisição e alienação de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora e/ou ao Gestor; e/ou, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 12, inciso IV, e artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

### **Critérios de Elegibilidade**

A aquisição e/ou alienação pela classe única de cotas do Fundo de Ativos em Conflito de Interesses, deverá respeitar os seguintes critérios de elegibilidade:

#### **A. Certificados de Recebíveis Imobiliários com Lastro Pulverizado:**

- (i) Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou as pessoas ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iii) Créditos deverão contar com cobrança realizada pelo próprio cedente ou originador dos respectivos créditos, desde que exista um *backup servicer* que não seja parte relacionada;

#### **B. Certificados de Recebíveis com Lastro Não Pulverizado:**

- (i) Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iii) Caso o CRI conte com garantia real, deverá possuir *duration* (prazo médio ponderado do vencimento previsto para tal CRI) igual ou inferior a 10 (dez) anos e deve prever *covenant* de verificação de cobertura de garantia real ou de cobertura de serviço da dívida;
- (iv) caso não conte com garantia real, o CRI deverá possuir *duration* (prazo médio ponderado do vencimento previsto para tal CRI) igual ou inferior a 5 (cinco) anos;
- (v) Deve prever *covenant* de verificação de cobertura de garantia real ou de cobertura de serviço da dívida.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.**

### **Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses**

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas da classe única do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo no que se refere à matéria em votação.

### **Quóruns de instalação e deliberação**

A Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que a aprovação da matéria objeto da Assembleia de Conflito de Interesses dependerá de aprovação prévia de Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

### **Participação por Procuração**

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta anexa ao Prospecto da Oferta ("**Procuração de Conflito de Interesses**"), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a ordem do dia.

A outorga da procuração para exercício do direito de voto na forma acima será facultativa e está sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor irá efetivamente se tornar Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails [jur.fundosestruturados@xpi.com.br](mailto:jur.fundosestruturados@xpi.com.br) e [adm.fundos@xpi.com.br](mailto:adm.fundos@xpi.com.br), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da

realização da assembleia de Cotistas; **ou** (2) de forma física (via original), na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior que deliberar sobre os Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas acima.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia geral de Cotistas que deliberar pelos Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas acima, observado que ela não é irrevogável e irretirável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica.

Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails [jur.fundosestruturados@xpi.com.br](mailto:jur.fundosestruturados@xpi.com.br) e [adm.fundos@xpi.com.br](mailto:adm.fundos@xpi.com.br), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas; **ou** (2) de forma física (via original), na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior que deliberar sobre os Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas acima.

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse de Conflito para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses, nos termos do inciso IV do artigo 12 da Resolução CVM nº 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesse, conforme quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM nº 175.

O outorgado não poderá ser a Gestora ou qualquer parte a ela relacionada.

### **Esclarecimentos Adicionais**

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

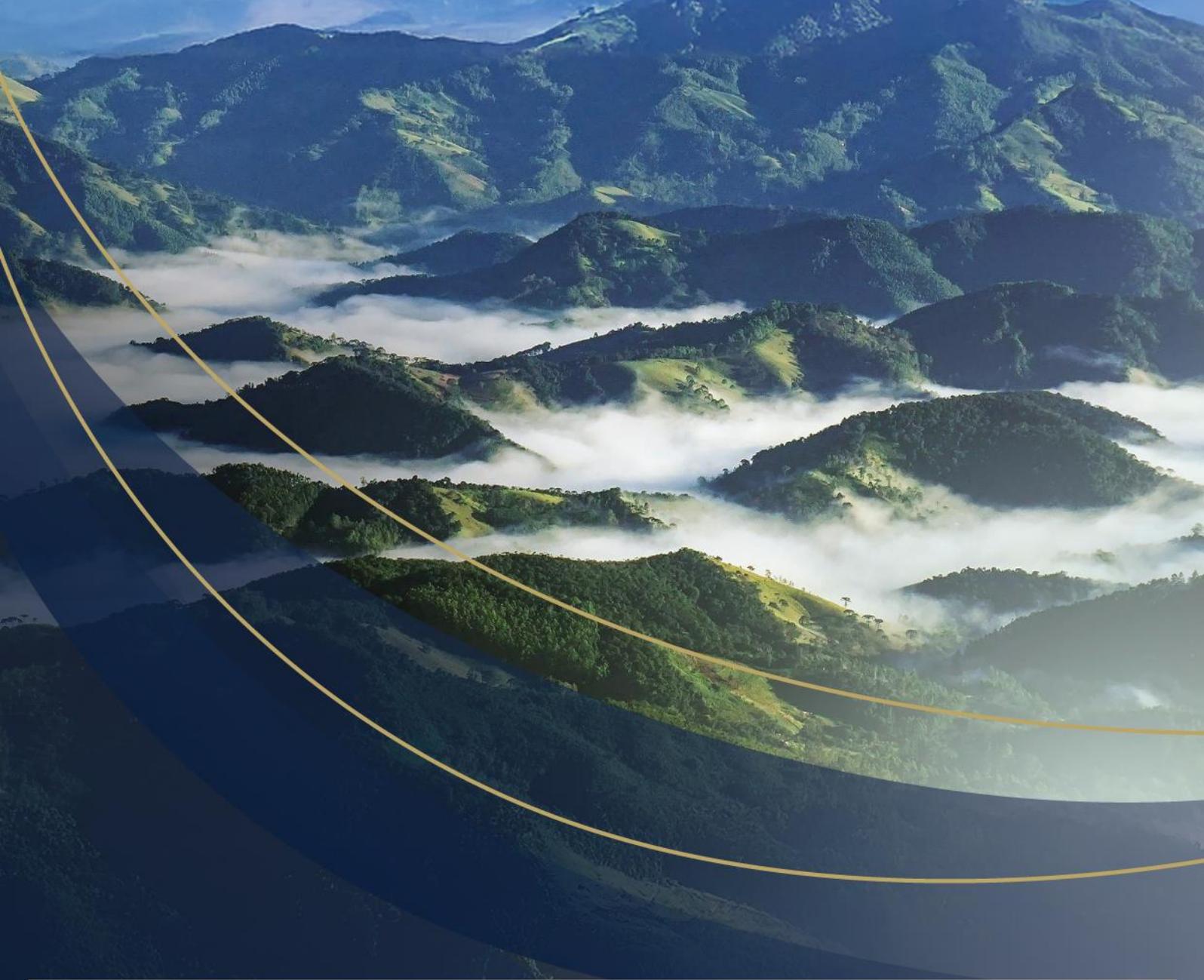
Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon  
CEP 22440-032– Rio de Janeiro, RJ

\* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO VII**

---

Informe Anual



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo/Classe:</b>	ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA	<b>CNPJ do Fundo/Classe:</b>	58.198.613/0001-65
<b>Data de Funcionamento:</b>	22/11/2024	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BR0MONCTF004	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1,00
<b>Fundo/Classe 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>	Determinado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>	21/11/2031	<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MBO	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	02.332.886/0001-04
<b>Endereço:</b>	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andar - LEBLON - RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	<b>Telefones:</b>	(11) 3027-2237
<b>Site:</b>	www.xpi.com.br	<b>E-mail:</b>	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
<b>Competência:</b>	11/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: ARX INVESTIMENTOS LTDA	04.408.128/0001-40	AV BORGES DE MEDEIROS, nº 633, SALA 401,402,403., LEBLON, CEP 22430-041, RIO DE JANEIRO - RJ.	(21) 2233-2225
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	N/A			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> N/A			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> N/A			

4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	N/A		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	Não possui informação apresentada.		
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>		
	N/A		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	N/A		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “click through”, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	I. A Classe está sujeita a taxa global de 1% (um por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe, para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”), à Gestora (“Taxa de Gestão”) e ao(s) distribuidor(es) pela prestação de serviços contínua à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”). I.1 Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) pelos serviços de administração e R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) pelos serviços de escrituração, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. I.2 Adicionalmente, a Administradora fará jus a uma parcela única no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga na data da primeira integralização de Cotas. I.3 O acesso à efetiva divisão da taxa global entre os prestadores de serviços essenciais e dos distribuidores pode ser feito através do seguinte endereço eletrônico: <a href="https://www.arxinvestimentos.com.br/pt/fundos/realstate/arx-fii-portfolio-renda-cdi-responsabilidade-limitada.html">https://www.arxinvestimentos.com.br/pt/fundos/realstate/arx-fii-portfolio-renda-cdi-responsabilidade-limitada.html</a> I.4 Em atenção ao disposto no artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e Taxa de Gestão indicadas consideram também as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe, exceto os valores correspondentes a taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	0,00	0,00%	0,00%
12.	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Lizandro Sommer Arnoni	<b>Idade:</b> 49
	<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>CPF:</b> 279.902.288-07
	<b>E-mail:</b>	Juridico.regulatorio@xpi.com.br	<b>Formação acadêmica:</b> Administração de Empresas
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00

<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2021		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>		<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>	
XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária		Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária	
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo		Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria	
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>			<b>Descrição</b>		
<b>Qualquer condenação criminal</b>			Não		
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>			Não		
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>				
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador ( <a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/</a> ) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").				
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	O Fundo não possui política de negociação de cotas.				
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>				
	A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor <a href="http://www.arxinvestimentos.com.br">www.arxinvestimentos.com.br</a> .				
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
	N/A.				
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>				
	O fundo não possui previsão de chamada de capital.				

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



## **PROSPECTO DEFINITIVO**

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DE CLASSE ÚNICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO  
**ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

**ARX INVESTIMENTOS LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS